



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(1 ADET BİNA)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-11R

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	01.11.2017 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	01.11.2017 - 11
<b>RAPORUN KONUSU</b>	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 " <b>1 bağımsız bölüm no.lu Depolu Dükkan ile 2 bağımsız bölüm no.lu Çatı Aralı Otel</b> "in güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	07.12.2017
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	13.12.2017 / 2017-HAL�GYO-11
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO</b>	09.04.2018 – 13.12.2017/2017-HAL�GYO-11R
<b>REVİZE AÇIKLAMASI</b>	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince " <i>Taşınmaz için geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporu bulunup bulunmadığına ilişkin 6.4. nolu bölüm ile 6.5. nolu bölüm arasında uyumsuzluğun giderilmesi</i> " nin yanında raporumuzda yer alan " <i>Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır</i> " ifadesinin rapordan çıkartılarak değerlendirme raporunun revizesi istenmiştir. <b>6.4'deki açıklama ve hukuki kabul ifadesi rapordan çıkartılmış ve başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın rapor yenilenmiştir.</b>
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	23.10.2017 tarih, saat 17:51 ve 30.10.2017 tarih, saat 09:40 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıt mevcuttur; <b>Beyan:</b> Yönetim Planı:20.09.2016 (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile) <b>1 bb İçin : Eklentisi: Tip : Depo Tanım : E: 1 Depo (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile)</b>
<b>İMAR DURUMU</b>	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, 'MİA (Merkezi İş Alanı)' yapılaşma koşulları"na sahiptir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ : 12.700.000.-TL</b> (ONİKİMİLYONYEDİYÜZBİNTÜRKLİRASI) <b>KDV HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ : 94.000.-TL/AY</b> (DOKSANDÖRTBİNTÜRKLİRASI/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.128.000,-TL/YIL</b> (BİRMİLYONYÜZYİRMİSEKİZBİNTÜRKLİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)

<b>UZMANI</b>	
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
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
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	15-..-24
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	24-25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>27</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-...-30
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>30</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	30
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30-31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31-32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	32
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32-34
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	35-36
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	36
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	36
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	37
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>37</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
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	38
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	38
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>38-40</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>40</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	40-41
8-2 Fotoğraflar	41-...46
8-3 Belgeler	47-...-58
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	58
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	59
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	59
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	60
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	61
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri m <sup>2</sup>	62

### 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 ilgilimiz 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 01.11.2017 tarihli talebine istinaden şirketimiz tarafından 13.12.2017 tarihinde hazırlanmış 2017-HALGGYO-11 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 rapordur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

07.12.2017 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 07.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 13.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 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 Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok  
Kat:7-8 No: 708-808 Selçuklu/KONYA

### 1-8 Müşteri Bilgileri

**Şirket Unvanı :** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu  
Ümraniye/İSTANBUL

### 1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme 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 Dükkan ile 2 bb no.lu Çatı Aralı 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<sup>1</sup>**

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve yüz ölçüm olarak Türkiye'nin üçüncü büyük ilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın konumlu olup, Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Ankara ili Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



**Şekil: Ankara'nın konumu**

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hala tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Ankara'nın ekonomik etkinliği büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun yaklaşık

<sup>1</sup> Ankara ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

iki katı hızında artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturmaktadır. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup, bölgede karasal iklim hakimdir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında; armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ile Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınmaktadır.

## **Tarihi**

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer almaktadır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.



**Görsel: Ankara'nın 18. yüzyıldan kalma bir resmi**



Ankara ilinin Kurtuluş Savaşı'nda merkezi bir yeri olmuştur. 27 Aralık 1919'da Ankara'ya gelen Mustafa Kemal, şehri Anadolu'daki direniş hareketinin yönetimi olan Heyet-i Temsiliye'nin merkezi olarak seçmiştir. Ankara'nın Anadolu'nun ortasında konumlu olması, demir yolu ile İstanbul'a kolay ulaşım sağlanması ve Batı Cephesine yakın olması sebebiyle - İstanbul'un İngilizler tarafından resmen işgalinden iki gün sonra, 18 Mart 1920'de, İstanbul'da bulunan Meclis-i Mebusan kendini resmen feshedince- 23 Nisan 1920'de Büyük Millet Meclisi Ankara'da kurulmuştur.

Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemiştir. Ancak 23 Ağustos - 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtülmüştür. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satih bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etmiştir.



Ankara, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve İzmir ile birlikte büyükşehir unvanı kazanmıştır. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşmiştir. Başlangıçta beş ilçe Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edilmiştir. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 16 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri haline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.

### **Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı**

Ankara ovalık bir alanda kurulu olup, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.



1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından olan Ankara Çayı, il merkezinden geçmektedir. İlin güneyinde ise 1.300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü bulunmaktadır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ankara ilinin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler oluşturmaktadır. İlin en yüksek noktası 2.015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3.789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

### İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

Ankara'nın güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülmektedir. Karasal iklimin hakim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunmaktadır. En sıcak ay temmuz veya ağustos olup, ildeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31 °C; en soğuk ay ise ocak ayı olup, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşmektedir. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişmektedir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördüğü tespit edilmiştir.

Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, bitki örtüsü bozkır ve ormandır. Bozkırda genellikle dikenli çalılar ve otlar bulunmakta olup, akarsu kıyılarında ağaç görülmektedir.

Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Ayrıca Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir.

### Demografik Yapısı

Ankara nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 5.346.518 kişi olarak saptanmıştır. Ankara'nın yüzölçümü 25.632 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 209 kişi düşmektedir. Ankara'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 903.565 kişi ile Keçiören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,44 olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	31.541	Haymana	28.127
Altındağ	365.842	Kahramankazan	50.746
Ayaş	12.276	Kalecik	13.251
Bala	21.533	Keçiören	903.565
Beypazarı	50.431	Kızılcahamam	25.021
Çamlıdere	6.483	Mamak	625.083
Çankaya	919.119	Nallıhan	28.721
Çubuk	87.603	Polatlı	122.424
Elmadağ	44.166	Pursaklar	137.808
Etimesgut	542.752	Sincan	517.316
Evren	2.784	Şereflikoçhisar	33.420
Gölbasi	123.681	Yenimahalle	644.543
Güdül	8.282	<b>ANKARA</b>	<b>5.346.518</b>



2016 yılında TÜİK verilerine göre 25 ilçe ve belediyenin nüfus bilgileri yandaki tabloda sunulmuştur.

### **Ekonomik Yapısı**

Ankara nüfusunun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektöründen geçimini sağlamakta olup, göçle gelen nüfusun geneli de hizmet sektöründe çalışmaktadır.

Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Türkiye'nin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü Ankara'dan sağlanmaktadır. Buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür.

### **Sanayi**

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır. Bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelmektedir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da gelişim göstermektedir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara önemli bir yere sahiptir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

### **Tarım, Hayvancılık ve Ormancılık**

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Bölgede ayrıca soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzüm yetiştirilmektedir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi), sığır ve tavuk beslenmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından zengin olmamasına karşın, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

### **Enerji**

Nallıhan'da Çayırhan Termik Santrali linyit (634 MW güçlü), Esenboğa termik santrali ise fuel oil (54 MW) yakarak enerji üretmektedir. Ayrıca, Sarıyar Barajı (160 MW), Hirfanlı Barajı (Evren) (128 MW) ve Kesikköprü Barajı (76 MW) hidroelektrik enerji üretmektedir.

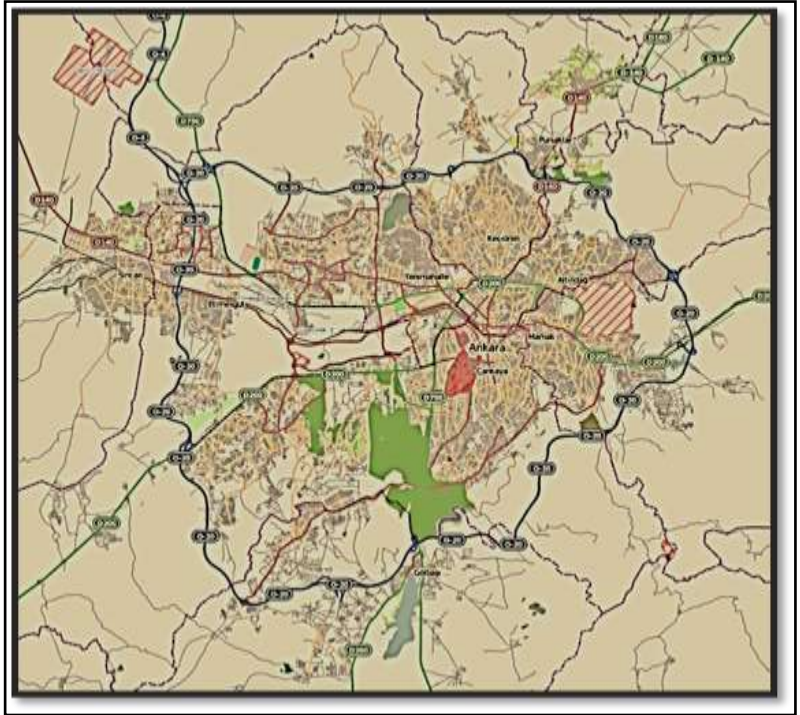
### **Madencilik**

Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunmaktadır. Türkiye'de İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkarılan yer, Tuz Gölü ve çevresidir. Ayrıca, Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde sodacılık gelişmiştir.

### **Ulaşımı**

Ankara içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olmakla birlikte, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yer alan hava alanlarından Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini etkilemeden geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. O4/E89 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlamaktadır. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlanmıştır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında ayrıca D200



(E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) karayolları bulunmaktadır.

İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupanın en büyük otobüs terminalleri arasında yer almak olup, AŞTİ'nin Ankaray metro hattı ile bağlantısı bulunmaktadır.

Ankara'dan ülkenin birçok bölgesine ve banliyölere tren seferleri düzenlenmektedir. TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti Ankara'yı Kayaş ve Sincan kentleri ile aradaki istasyonlara bağlamaktadır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı mevcuttur. Bunlardan

birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye; ikincisi ise Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlamaktadır. Ayrıca Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayan hızlı tren hattı bulunmaktadır.

İl merkezinde kent içi ulaşımında en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır.

### **Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>2</sup>**

Çankaya ilçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında Yukarı Sakarya Bölümü'nde konumlu olup, doğu ve kuzeydoğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri yer almaktadır. Çankaya, 124 mahalleden oluşmakta olup, sınırları içerisinde 4'ü devlet olmak üzere 12 üniversite, Kara Harp Okulu, 103 ilköğretim okulu, 46 lise ve 59 özel okul ve 114 Büyükelçilik bulunmaktadır. 2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre ilçe nüfusu 919.119 kişiye ulaşmış olup, Çankaya'nın gündüz nüfusu iki milyonu aşmaktadır.



Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, günümüzde kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutulmuş ve yerleşime açılmıştır.

Çankaya tarihi incelendiğinde sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşadığı görülmektedir. 19. yüzyılda önemini kaybeden yerleşim, 20. yüzyılın başlarında Bağdat Demiryolu'nun yapılması, daha sonra Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı'nı buradan yönetmesi ile gelişim göstermiştir. Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsü kazanmıştır.

<sup>2</sup> Çankaya ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>1046 ADA 27 PARSEL ANA GAYRİMENKUL</b>	
<b>İLİ</b>	ANKARA
<b>İLÇESİ</b>	ÇANKAYA
<b>MAHALLESİ</b>	CUMHURİYET
<b>KÖYÜ</b>	-
<b>SOKAĞI</b>	-
<b>MEVKİİ</b>	-
<b>SINIRI</b>	PAFTASINDA
<b>PAFTA NO</b>	-
<b>CİLT NO</b>	1
<b>SAYFA NO</b>	58
<b>ADA NO</b>	<b>1046</b>
<b>PARSEL NO</b>	<b>27</b>
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	<b>205 m<sup>2</sup></b>
<b>NİTELİĞİ</b>	<b>11 KATLI BETONARME OTEL, OFİS ve İŞYERİ ve ARSASI</b>

<b>1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	
<b>MALİK</b>	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)</b>
<b>NİTELİK</b>	<b>DEPOLU DÜKKAN</b>
<b>ARSA PAYI</b>	70/205
<b>BLOK NO</b>	-
<b>KAT NO</b>	<b>ZEMİN+1+2</b>
<b>BB NO</b>	<b>1</b>
<b>CİLT NO</b>	34
<b>SAHİFE NO</b>	3273
<b>TARİH</b>	30.09.2016
<b>YEVMIYE NO</b>	73681
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	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"/>

<b>2 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	
<b>MALİK</b>	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)</b>
<b>NİTELİK</b>	<b>ÇATI ARALI OTEL</b>
<b>ARSA PAYI</b>	135/205
<b>BLOK NO</b>	-
<b>KAT NO</b>	<b>3+4+5+6+7+8+9</b>
<b>BB NO</b>	<b>2</b>

<b>CİLT NO</b>	34
<b>SAHİFE NO</b>	3274
<b>TARİH</b>	30.09.2016
<b>YEVMIYE NO</b>	73681
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	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

23.10.2017 tarih, saat 17:51 ve 30.10.2017 tarih, saat 09:40 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. 2 taşınmaz üzerinde de aşağıdaki müşterek beyan ve 1 bb için eklenti bilgisi mevcuttur;

#### 1896 ADA 5 PARSEL

**Rehinler Bölümünde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümünde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Hanesinde :** Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

• Yönetim Planı : 20.09.2016 (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**1 BB İÇİN : Eklenti : Tip : Depo Tanım : E: 1 depo (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile)**

\*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın/şerhin taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

### 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

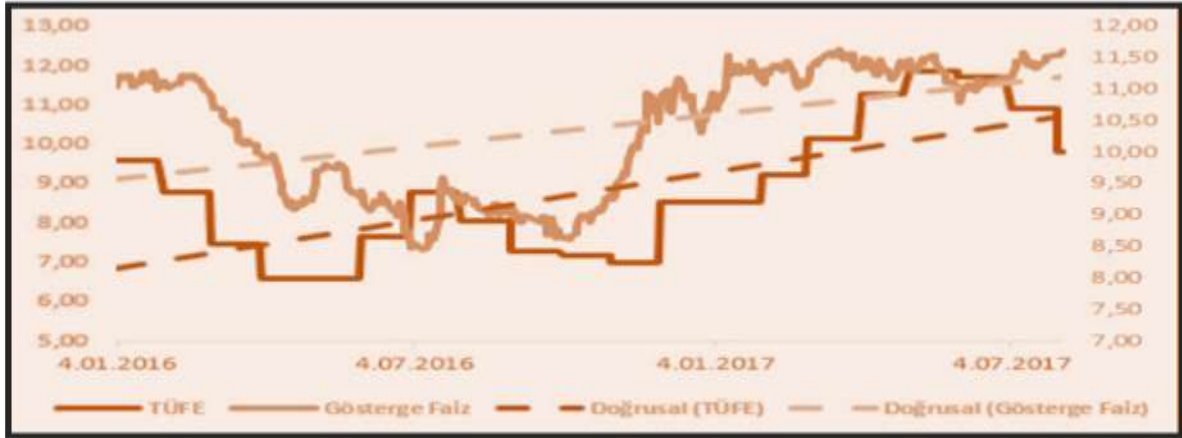
Tapu kayıtlarına göre "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Banka Şubesi ile Otel" olarak kullanılan işyerlerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler

sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



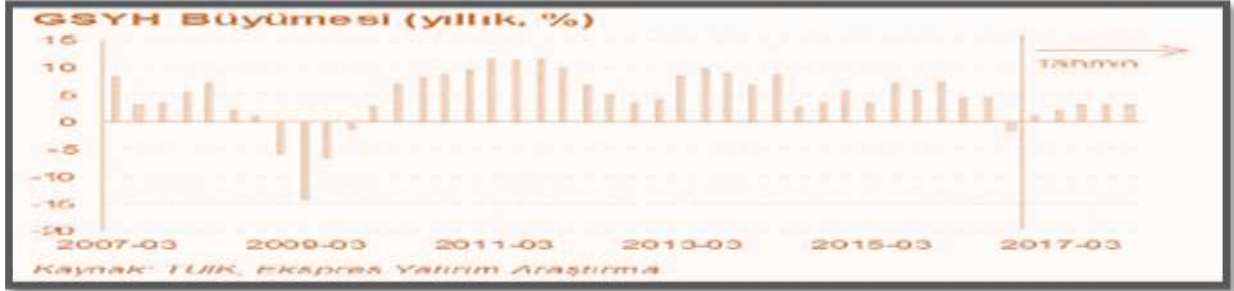
### TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevsemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağı açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan



parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



### Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

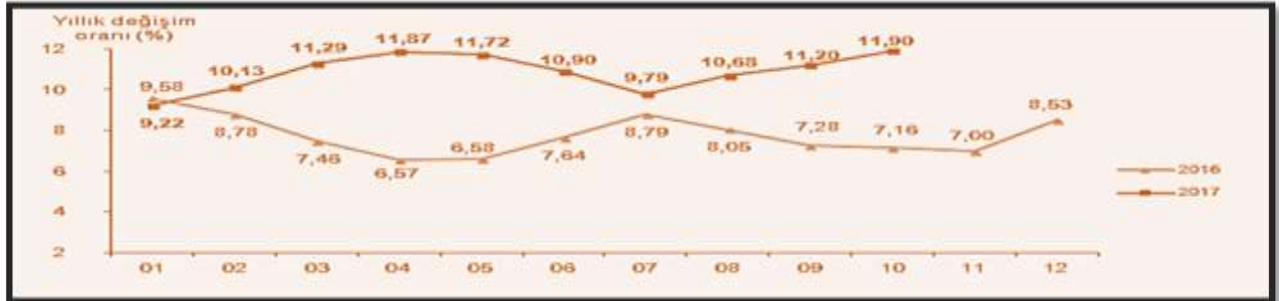
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

**Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi** beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

**Tablo: Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)**



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

**İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



**İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]**

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0

### **Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

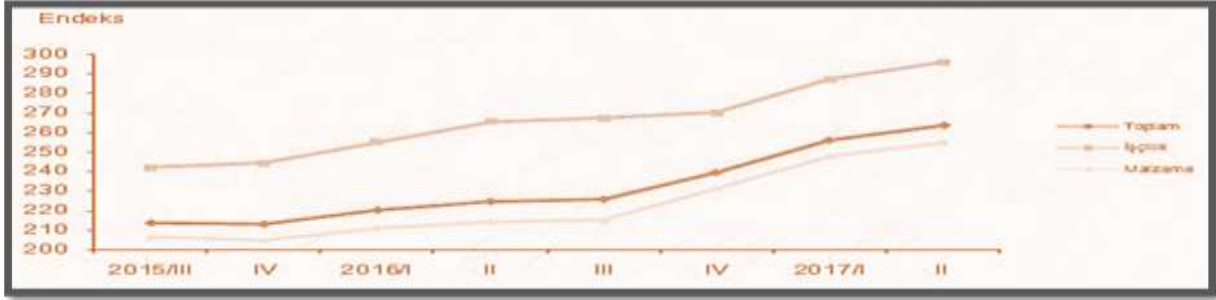
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME'de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]**

	2017 II. çeyrek					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]**



### İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



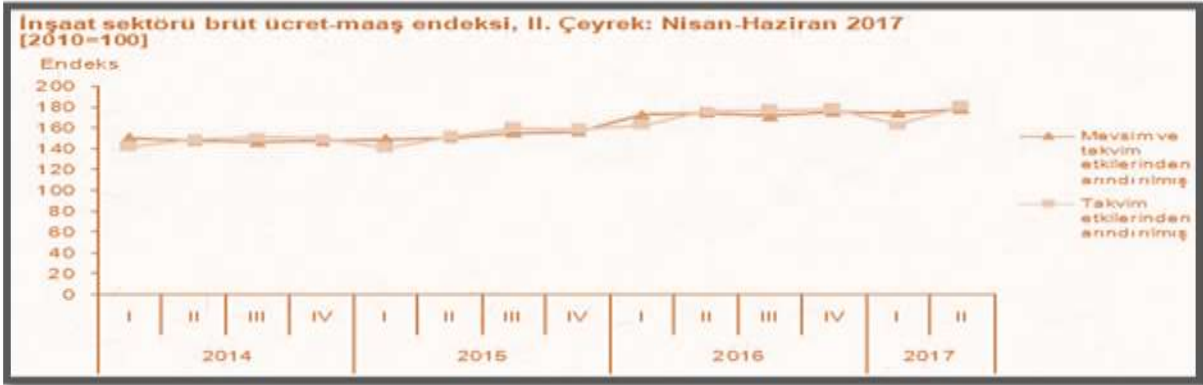
### İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



### İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



**İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]**

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
İstihdam	67,5	-10,2	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	-10,8	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	2,3	180,3	2,3	178,1	2,3

## YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

### Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 7,2 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

### Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 44,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

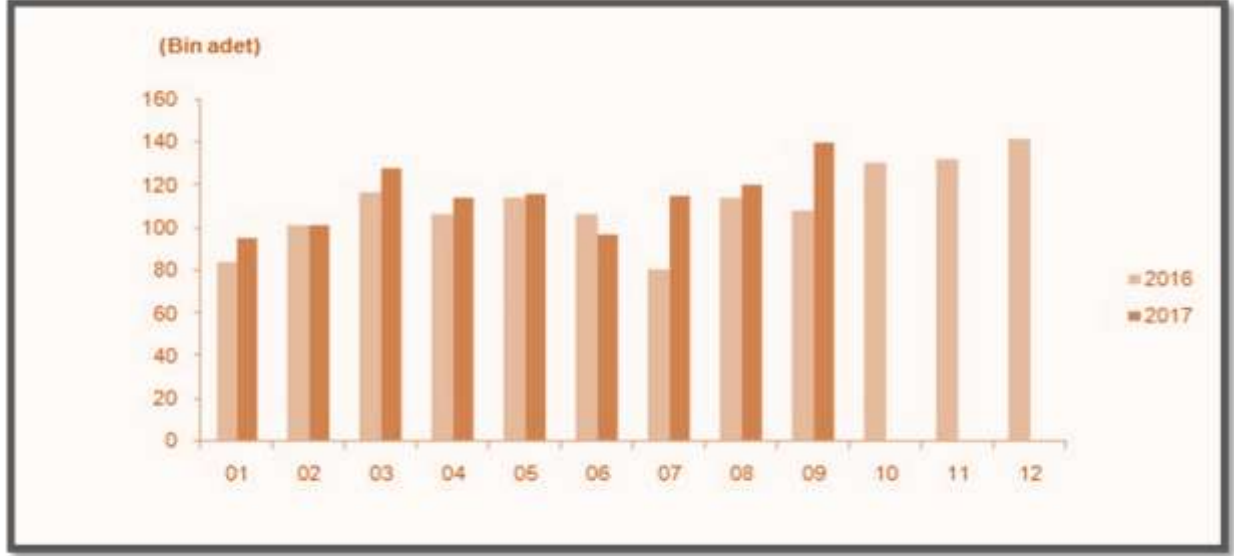
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



#### **Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)**

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

**Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017**



### İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

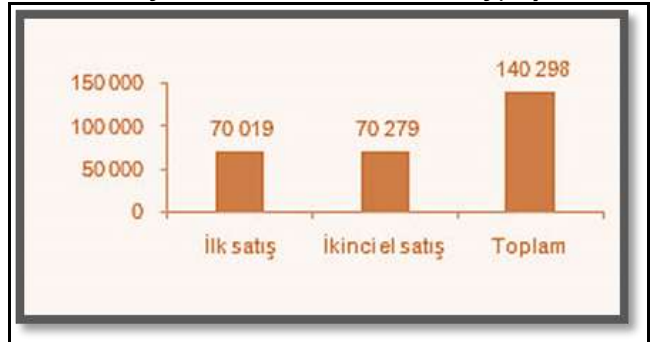
### Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

**Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



**Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



### Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul



12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

### **İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

### **Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)**

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

## **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,





- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

#### **İmar Durumu**

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 27.10.2017 tarih, E.63584 sayılı yazıya göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 1046 ada, 27 parsel; 35280 no.lu parselasyon planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "blok nizam, 10 kat, Hmax:30,50m, 'Ticaret + MİA (Merkezi İş Alanı)' yapılaşma koşulları"na sahiptir.

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

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat alanı için alınmıştır. Depolu Dükkan olarak geçen yerin banka şubesi, işyeri olarak geçen yerin ise Çatı Aralı Otel olarak hâlihazırda kullanıldığı tespit edilmiştir.

#### **Yapı Denetim**

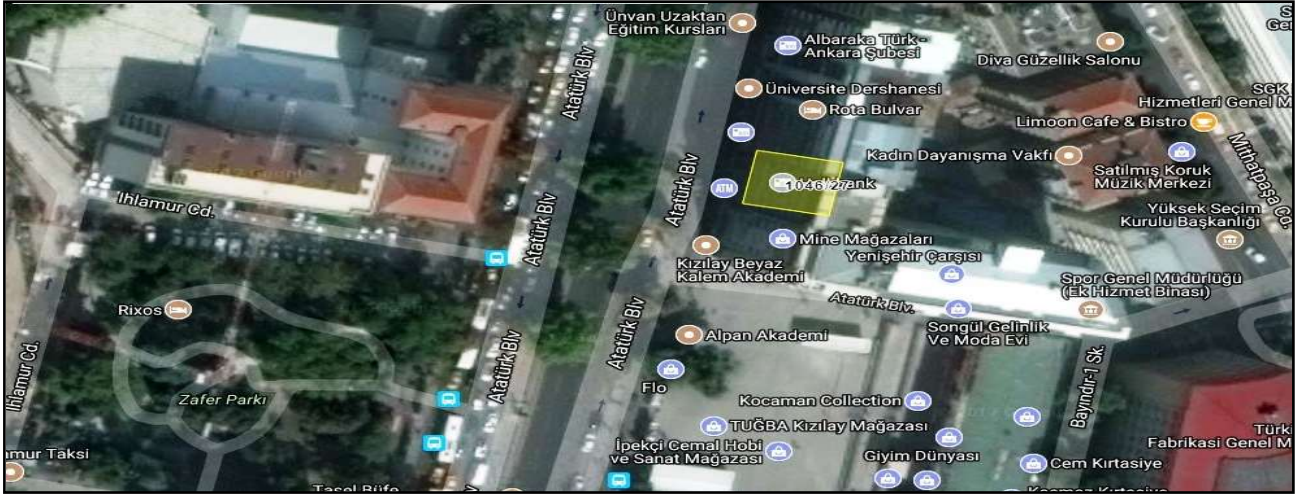
Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

#### **Ceza/Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri gereğince düzenlenmiş herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### **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 Halkbank Yenişehir Şubesi ve Rota Bulvar Oteldir.

Taşınmaza ulaşım için; Ankara Kızılay Meydanı, Atatürk Bulvarı üzerinden kuzey istikamette gidilirken Zafer Çarşısını geçtikten yaklaşık 25 m sonra sağda 63 numaralı binada konumlu olan ana 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 taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıda tablolaştırılmıştır;

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Ankara Valiliği	2 km	Ankara Büyükşehir Belediyesi	2 km
AŞTİ Otogarı	3,5 km	Kızılay	0,5 km
Çankaya Belediyesi	0,45 km	Ulus	1,83 km
Esenboğa Hava Limanı	25,5 km	Ankara-Konya Karayoluna	3 km

### 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 m<sup>2</sup> alanlı 27 parsel üzerinde kayıtlı tapu belgesine göre "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" vasıflı Depolu Dükkân (Banka Şubesi) ve Çatı Aralı Otel (Rota 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 m<sup>2</sup>'dir. Binanın;

- 1.bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katları Depolu Dükkân (banka şubesi) olarak projelendirilmiş, yaklaşık 753 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 zemin seramik kaplama, duvarlar saten boyadır. Tavan cam yünü asma tavan ve gömme floresan aydınlatmalıdır. Çay ocağı tezgâh ve dolapları laminant doğrama, duvarları seramik kaplamadır. wclerin zemin ve duvarları seramik kaplama olup, 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 zemini kısmen halı, kısmen mozaik ve seramik, 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 geçiş asansör ve merdivenle sağlanmaktadır.

Taşınmazın onaylı mimari projelerine göre;

2.bodrum kat 200m<sup>2</sup>, 1.bodrum kat 200m<sup>2</sup>, zemin kat 200m<sup>2</sup>, 1.Kat – 9.katlar 167 m<sup>2</sup>, çatı kat ise 101m<sup>2</sup> brüt (Toplam ~2.204m<sup>2</sup>) kapalı alana sahiptir.

## **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

**Not :**

1. Emsallerin kat alanları aşağıdaki yöntemle zemin kata indirgenerek faydalı kullanım alanı hesaplanmıştır. Bu alan hesabında zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, asma katın 1/2'si, normal katın 1/3'ü dikkate alınmıştır.
2. Endeks uygulamasında TÜFE Eylül 2017 / TÜFE Ekim 2016 rakamına endekslenmiştir. 313,88 / 286,33 =1.09622'dir.

3.

### **SATILIK EMSALLER :**

**EMSAL 1: AKÇA EMLAK: 0532 618 05 05**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer özelliklerde 320 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> zemin+120 m<sup>2</sup> 1.Kat) 5.180.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu gayrimenkulden %15 avantajlıdır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	21.583,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.345,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2: KAVAKLIDERE EMLAK: 0312 427 54 44**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, 8 katlı binanın son katında konumlu, 160 m<sup>2</sup> alanlı ofis 430.000,-TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	2.687,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 3: ERA HOME EMLAK: 0312 441 03 72**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, 8 katlı binanın 4. katında konumlu, 200 m<sup>2</sup> alanlı ofis 485.000,-TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	2.425,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 4: EVŞEN GAYRİMENKUL: 0312 442 09 49**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, bulvar üzerinde bulunan 1.500 m<sup>2</sup> alanlı komple bina 13.250.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından avantajlı olduğundan dolayı satış bedeli üzerinde % 35 negatif şerefiye uygulanmıştır. Binanın aylık 50.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.500 m <sup>2</sup>	8.833,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		5.742,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		33,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		22,-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 5: TAŞ GAYRİMENKUL: 0312 475 60 66**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, 7 katlı binanın 5. katında konumlu, 120 m<sup>2</sup> alanlı ofis 345.000,-TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	2.875,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 6: COLD WELL GAYRİMENKUL: 0543 308 86 89**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katların aylık kira değerleri 125 - 200.- TL/m<sup>2</sup>, bodrum katların aylık kira değerlerinin 15 - 25.- TL/m<sup>2</sup>, 1. katların 40 - 50.- TL/m<sup>2</sup>, normal katların kira değerlerininse 25 -30.- TL/m<sup>2</sup> 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.



<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.204 m <sup>2</sup>	7.032.-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		43.- TL/m <sup>2</sup> /ay

#### **EMSAL 7-BÜLENT BEY- 0532 315 48 02**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3. normal katta, 150 m<sup>2</sup> işyerinin 390.000,-TL ile satılık olduğunu beyan etmiştir. Aylık 3.000.-TL bedelle kiraya verebileceğini ifade etmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	150 m <sup>2</sup>	2.600.-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		20.-TL/m <sup>2</sup> /ay

#### **EMSAL 8- MİHRAÇ BEY- 0532 658 93 22**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, teras katta yerleşik, 160 m<sup>2</sup> işyerinin 380.000,-TL bedelle satılık olduğunu beyan etmiştir. Aylık 3.000,-TL bedelle kiraya verebileceğini ifade etmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	2.375-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		18,75 TL/m <sup>2</sup> /ay

### **KİRALIK EMSALLER :**

#### **EMSAL 1: GİYİM MAĞAZASI İŞ YERİ KIRACISI- DAVUT YILMAZ BEY- 0312 435 09 05**

Değerleme konusu taşınmaza 30 m mesafede, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan toplam 310 (200 m<sup>2</sup> zemin +110 m<sup>2</sup> 1. Kat) işyerini aylık 30.000,-TL bedelle kiraladığını beyan etmiştir. Söz konusu kira bedeli geçen senenin kira bedeli olup, kira artırımını olmadığı bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	255 m <sup>2</sup>	118.-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>ENDEKSLENMİŞ OLASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		129.-TL/m <sup>2</sup> /ay

#### **EMSAL 2: BOYMEN GİYİM MAĞAZASI: 0312 432 24 25**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkule 15 m mesafede bulunan, 150 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> zemin + 50 m<sup>2</sup> asma kat) alanlı giyim mağazası 9.900,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu beyan edilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	125 m <sup>2</sup>	79,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

#### **EMSAL 3: TRAFİK GİYİM MAĞAZASI: 0312 435 09 50**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkule 20 m mesafede bulunan, 150 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> zemin + 50 m<sup>2</sup> asma kat) alanlı giyim mağazasının 9.000,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	125 m <sup>2</sup>	72.-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

#### **EMSAL 4-BURGER KING ŞUBESİ YETKİLİSİ-441 91 57**

Değerleme konusu taşınmaza 25 m mesafede, benzer konumda, Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, toplam 600 m<sup>2</sup> alanlı (200 m<sup>2</sup> zemin kat + 200 m<sup>2</sup> bodrum + 200 m<sup>2</sup> 1. Kat) işyerinin aylık 30.000,-TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. 2017 yılı için kira artırımını olmadığı öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	307 m <sup>2</sup>	98,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------



<b>ENDEKSLENMİŞ OLASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	107,-TL/m <sup>2</sup> /ay
---	----------------------------

**EMSAL 5: SAHİBİNDEN: 0 544 289 97 35**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 500 m mesafede Kahramanlar iş merkezinde ve 5 -10. katlarda bulunan ve her katı 550 m<sup>2</sup> alanlı işyerlerinin 15.000,- TL/Ay bedelle kiraya verilebileceği ve pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	550 m <sup>2</sup>	27,- TL/m <sup>2</sup> /ay
---------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 6: EURO TÜRK GAYRİMENKUL: 0312 442 15 00**

Değerleme konusu taşınmaza 150 m mesafede, benzer konumda, Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, toplam 300 m<sup>2</sup> alanlı (200 m<sup>2</sup> zemin kat+ 200 m<sup>2</sup> bodrum) işyerinin aylık 30.000,- TL bedelle kiralık olduğu ve pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	125,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 7: AKÇA EMLAK: 00532 618 05 05**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer özelliklerde 320 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> zemin+120 m<sup>2</sup> 1.Kat) 25.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerleme konusu gayrimenkulden %15 avantajlıdır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	104,- TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		89,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 8: REMAX: 0312 213 88 66**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, 7 katlı binanın 2. katında konumlu, 170 m<sup>2</sup> alanlı ofis 2.200,-TL bedelle kiralıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	170 m <sup>2</sup>	13,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	-----------------------

**EMSAL 9-KOZMETİK İŞ YERİ KIRACISI- MUSTAFA BEY- 0 533 485 0967**

Değerleme konusu taşınmaza 30 m mesafede, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan toplam 105 m<sup>2</sup> zemin katta işyerini aylık 14.600,-TL bedelle kiraladığını beyan etmiştir. Söz konusu kira bedeli geçen senenin kira bedeli olup kira artırımını olmadığı bilgisi alınmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmaz %10 daha avantajlıdır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	105 m <sup>2</sup>	139.-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		168.-TL/m <sup>2</sup> /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. Ancak, Sıhhiye ve Kızılay ile özellikle Atatürk Bulvarı ve Ziya Gökalp Caddeleri ile çevrelerindeki iş yerleri ve ofis bürolarında genel ekonomideki durgunluktan dolayı



kira artışları olmadığı gibi geçen yılın fiyatları üzerinden kiraya devam edildiği çevre esnafı ve emlakçılar tarafından belirtilmiştir. Satışların da oldukça durgun/yavaş olduğu ve herhangi bir artışın pek olmadığı ayrıca ifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan Ankara'daki emlak piyasasının genel durgunluğundan dolayı, değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin satış değerlerinin 2016 yılı fiyatları ile belirlenmesi uygun görülürken; içinde kiracısının olması durumu olumlu yönde dikkate alınarak, 2017 yılı kira değerlerinin, 2016 yılı kira değerinin enflasyon artışına yakın oranda arttırılması suretiyle belirlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## **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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 düşünülerek 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. Yaklaşımında 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilenin 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.

Yapılan piyasa araştırmasında Sıhhiye ve Kızılay'daki Atatürk Bulvarı, Ziya Gökalp Caddeleri ile çevrelerindeki iş yerleri ve ofis binalarında genel ekonomideki durgunluktan dolayı kira artışları olmadığı gibi geçen yılın fiyatları üzerinden kiraya devam edildiği çevre esnafı ve emlakçılar tarafından ifade edilmiştir. Satış işlemlerinin de oldukça durgun/yavaş olduğu ve satış değerlerinde doğal olarak herhangi bir artışın yapılamadığı ayrıca ifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan Ankara'daki emlak piyasasının genel durgunluğundan dolayı, değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin satış değerlerinin 2016 yılı fiyatları ile belirlenmesi uygun görülürken; içinde kiracısının olması durumu olumlu yönde dikkate alınarak, 2017 yılı kira değerlerinin, 2016 yılı kira değerinin enflasyon artışına yakın oranda arttırılması suretiyle belirlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuçta; zemin kat birim satış değeri **5.400.000,-TL**; aylık kira birim değeri de **205,-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiş, banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden kullanım koşulları da gözetilerek indirgeme yapılmıştır. Son tahlilde banka olarak kullanılan alanların ortalama birim satış değeri **10.563,- TL/m<sup>2</sup>**; aylık ortalama kira birim değeri de **86,35 TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır. Otel içinse **2.790,-TL/m<sup>2</sup>** satış değeri ve **20,87 TL/m<sup>2</sup>** aylık kira bedeli belirlenmiştir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ = 11.854.750,- TL**

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. BODRUM	200	1.000	200.000
2	1. BODRUM	200	3.000	600.000
3	ZEMİN	200	27.000	5.400.000
4	1. NORMAL	167	5.250	876.750
5	2. NORMAL	167	5.250	876.750
6	3. NORMAL	167	3.500	584.500
7	4. NORMAL	167	3.500	584.500
8	5 NORMAL	167	3.500	584.500
9	6. NORMAL	167	3.250	542.750
10	7. NORMAL	167	3.000	501.000
11	8. NORMAL	167	2.750	459.250
12	9. NORMAL	167	2.500	417.500
13	ÇATI	101	2.250	227.250
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>11.854.750</b>

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ÜZERİNDEN KULLANIMA GÖRE PAYLAŞTIRILMIŞ KDV HARİÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ**

KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
<b>1 BB no.lu Depolu Dükkan</b>	<b>734</b>		<b>7.753.500</b>
1. BODRUM	200	3000	600.000
ZEMİN	200	27000	5.400.000
1. NORMAL	167	5250	876.750
2. NORMAL	167	5.250	876.750
<b>2 BB no.lu Çatı Aralı Otel</b>	<b>1.470</b>		<b>4.101.250</b>
2. BODRUM	200	1000	200.000
3. NORMAL	167	3500	584.500
4. NORMAL	167	3500	584.500
5 NORMAL	167	3500	584.500
6. NORMAL	167	3250	542.750
7. NORMAL	167	3000	501.000
8. NORMAL	167	2750	459.250
9. NORMAL	167	2500	417.500
ÇATI	101	2250	227.250
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>11.854.750</b>

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ BİNA TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 94.042,- TL.**

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. BODRUM	200	5	1.000
2	1. BODRUM	200	20	4.000
3	ZEMİN	200	205	41.000
4	1. NORMAL	167	55	9.185
5	2. NORMAL	167	55	9.185
6	3. NORMAL	167	24	4.008
7	4. NORMAL	167	24	4.008
8	5. NORMAL	167	24	4.008
9	6. NORMAL	167	24	4.008
10	7. NORMAL	167	24	4.008
11	8. NORMAL	167	24	4.008
12	9. NORMAL	167	24	4.008
13	ÇATI	101	16	1.616
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>94.042</b>

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ÜZERİNDEN KULLANIMA GÖRE PAYLAŞTIRILMIŞ KDV HARİÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ**

KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
<b>1 BB no.lu Depolu</b>	<b>734</b>		<b>63.370</b>
1. BODRUM	200	20	4.000
ZEMİN	200	205	41.000
1. NORMAL	167	55	9.185
2. NORMAL	167	55	9.185
<b>2 BB no.lu Çatı Aralı Otel</b>	<b>1.470</b>		<b>30.672</b>
2. BODRUM	200	5	1.000
3. NORMAL	167	24	4.008
4. NORMAL	167	24	4.008
5. NORMAL	167	24	4.008
6. NORMAL	167	24	4.008
7. NORMAL	167	24	4.008
8. NORMAL	167	24	4.008
9. NORMAL	167	24	4.008
ÇATI	101	16	1.616
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>94.042</b>

**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 734 m<sup>2</sup>'lik alanının aylık kira bedeli **~63.000,TL**, Otelin bulunduğu 2.Bodrum 3 - 9. normal katlar ve Çatı Katın aylık kira bedelinin ise toplam **~31.000,-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 12 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

**GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ BİNA TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:  
13.542.048,- TL**

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> -ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (YIL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. BODRUM	200	5	12.000	12	144.000
2	1. BODRUM	200	20	48.000	12	576.000
3	ZEMİN	200	205	492.000	12	5.904.000
4	1. NORMAL	167	55	110.220	12	1.322.640
5	2. NORMAL	167	55	110.220	12	1.322.640
6	3. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
7	4. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
8	5 NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
9	6. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
10	7. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
11	8. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
12	9. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
13	ÇATI	101	16	19.392	12	232.704
TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )		2.204	TOPLAM DEĞER (TL)			13.542.048

**DİREKT GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI ÜZERİNDEN KULLANIMA GÖRE PAYLAŞTIRILMIŞ  
KDV HARIÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ**

KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> -ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (YIL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
<b>1 BB no.lu Depolu Dükkan</b>	<b>734</b>				<b>9.125.280</b>
1. BODRUM	200	20	48.000	12	576.000
ZEMİN	200	205	492.000	12	5.904.000
1. NORMAL	167	55	110.220	12	1.322.640
2. NORMAL	167	55	110.220	12	1.322.640
<b>2 BB no.lu Çatı Aralı Otel</b>	<b>1.470</b>				<b>4.416.768</b>
2. BODRUM	200	5	12.000	12	144.000
3. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
4. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
5. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
6. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
7. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
8. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
9. NORMAL	167	24	48.096	12	577.152
ÇATI	101	16	19.392	12	232.704
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>			<b>13.542.048</b>

### 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**

Hasılat 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 değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV Hariç peşin satış ve kira değeri belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	11.854.750,-TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	13.542.048,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	12.698.399,-TL ≈ <b>12.700.000,- TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	≈ <b>94.000,-TL</b>

### **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 durumun 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.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-030	16.12.2016	11.675.000,-TL

### **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 1046 ada, 27 parselde tapu senedi belgesine göre "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli, 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 bulundurularak;

**KDV Haric Satış Değeri : 12.700.000.-TL (ONİKİMİLYONYEDİYÜZBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değeri : 14.986.000,-TL  
(ONDÖRTMİLYONDOKUZYÜZSEKSENALTİBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Haric Aylık Kira Değeri : 94.000.-TL/AY (DOKSANDÖRTBİNTÜRLİRASI/AY)**

**KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 110.920,-TL  
(YÜZONBİNDOKUZYÜZYİRMİTÜRLİRASI/YIL)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**Binanın Sigortaya Esas Değeri : 1.846.952,-TL**

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. BODRUM	200	838	167.600
2	1. BODRUM	200	838	167.600
3	ZEMİN	200	838	167.600
4	1. NORMAL	167	838	139.946
5	2. NORMAL	167	838	139.946
6	3. NORMAL	167	838	139.946
7	4. NORMAL	167	838	139.946
8	5. NORMAL	167	838	139.946
9	6. NORMAL	167	838	139.946
10	7. NORMAL	167	838	139.946
11	8. NORMAL	167	838	139.946
12	9. NORMAL	167	838	139.946
13	ÇATI	101	838	84.638
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>1.846.952</b>

#### KULLANIMA GÖRE PAYLAŞTIRILMIŞ KDV HARIÇ TOPLAM SİGORTA DEĞERİ

KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
<b>1 BB no.lu Depolu</b>	<b>734</b>		<b>615.092</b>
1. BODRUM	200	838	167.600
ZEMİN	200	838	167.600
1. NORMAL	167	838	139.946
2. NORMAL	167	838	139.946
<b>2 BB no.lu Çatı Aralı</b>	<b>1.470</b>		<b>1.231.860</b>
2. BODRUM	200	838	167.600
3. NORMAL	167	838	139.946
4. NORMAL	167	838	139.946
5. NORMAL	167	838	139.946
6. NORMAL	167	838	139.946
7. NORMAL	167	838	139.946
8. NORMAL	167	838	139.946
9. NORMAL	167	838	139.946
ÇATI	101	838	84.638
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>1.846.952</b>

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 3,8390 TL, 1 EURO: 4,5092 TL, Satış; 1 USD: 3,8459 TL, 1 EURO: 4,5173 TL

İşbu **2017-HALGGYO-11R** 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. 13.12.2017



(Ekspertiz tarihi: 07.12.2017)

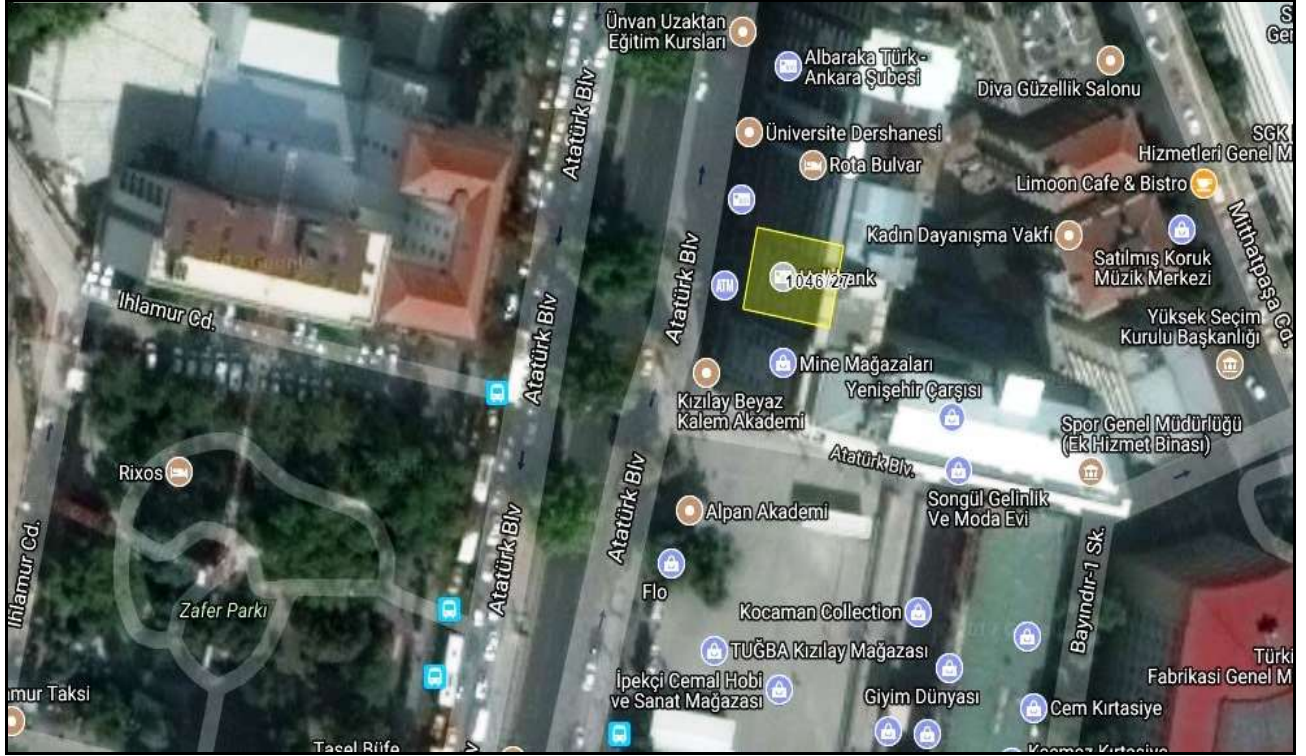
Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demiryolu Merkezi Kat: 5. Kat No: 208-209 - Sektör: 402492 No: 0312 238 2081 - Fax: 0312 238 80 03 Tic. Sic. No: 27 25 402492 - Mers: 08100012710000000000000000000000 www.artibirgd.com - Tel: Sic. No: 26557</small>

**BÖLÜM 8- EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafı**





## 8-2 Fotoğraflar





**2. BODRUM KAT (OTEL KATI)**

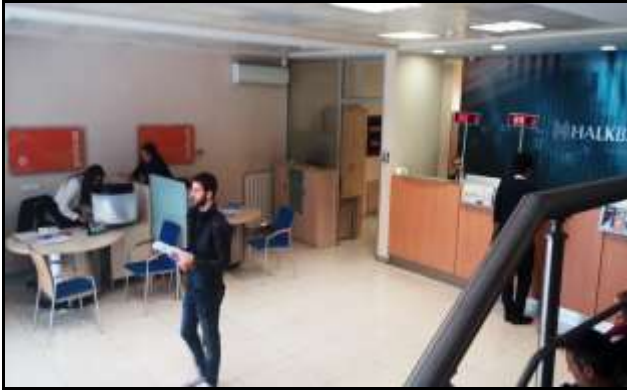


**1. BODRUM KAT (BANKA KATI)**





**ZEMİN KAT (BANKA KATI)**



**1.NORMAL KATLAR (BANKA KATLARI)**





## 2. NORMAL KATLAR (BANKA KATLARI)



## 3-9 NORMAL KATLAR (OTEL KATLARI)





**ÇATI KAT (OTEL KATI)**







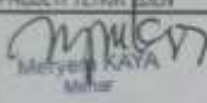
**PROJE KAPAĞI**

İSİ YALTIMA, ÇERİPİ HAVİLANDIRMA VE AKANŞÖR PROBLERİ ONAYLANMADIK YAPILMAMAKTA VE BÜHURAT VERİLEMEZ.

İSİ YALTIMA ÇERİPİ HAVİLANDIRMA VE AKANŞÖR PROBLERİ ONAYLANMADIK YAPILMAMAKTA VE BÜHURAT VERİLEMEZ.

İMAR

**DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.**

ADA	PARSEL	İLGİLİ EVRAKLAR
1046	27	Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara İl Emareti Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.04.2014 2133599951/06.6/193/720 sayılı kararı ile ekli
MALİK		Boysuğu İl. Vat. 27.06.2012 /11276 vat. Boysuğu İl. Vat. 03.05.2013/80114 imza Sicilidir.
TAPU TESCİL DURUMU		Gözet. TL 28.04.2014 TTB
ARAZİ DURUMU		18.04.2013/35280 İmar Durumu
ARAZİ KONTROL EDEN		
MUKTESEPLER		İLGİLİ KARARLAR
16.03.1994 Nispetiye		
TASDIK EDİLDİ		
PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDIK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
 Meryem KAYA Mimar	03 Mart 2014	

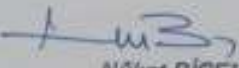
Çevre düzenleme projesi onaylanmadan inşaat vizesi verilemez.  
Çevre düzenlemesine göre çevre tarzını yansıtmadan inşaat yapılamaz.

Kaba inşaat safhasında inşaat vizesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.

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

BACALAR EĞO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan inşaat yapılamaz.  
Çevre düzenlemesine göre çevre tarzını yansıtmadan inşaat yapılamaz.

  
**Nüket BİÇEN**  
 Mimar  
 Proje Büro Sorumlusu Yrd.

K.Saim TANER  
Y.Mimar

Tasdik edilmiş inşaat ruhsatı ve diğer inşaat ruhsatları ile ilgili olarak inşaat ruhsatı verilebilir ve inşaat ruhsatı verilebilir. İnşaat ruhsatı verilebilir ve inşaat ruhsatı verilebilir. İnşaat ruhsatı verilebilir ve inşaat ruhsatı verilebilir. İnşaat ruhsatı verilebilir ve inşaat ruhsatı verilebilir.

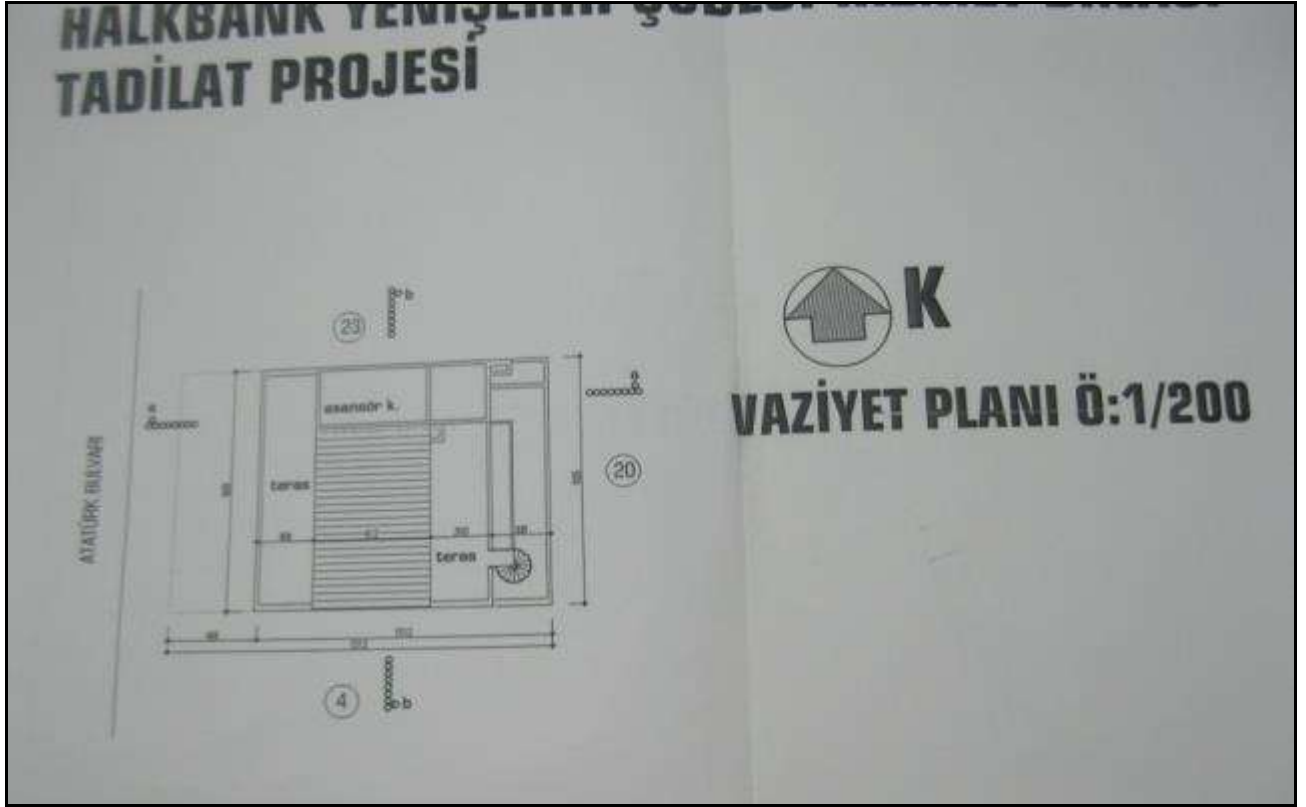
Gözetim ve Kontrol  
Mühürü

GÜRÜP TAKAK

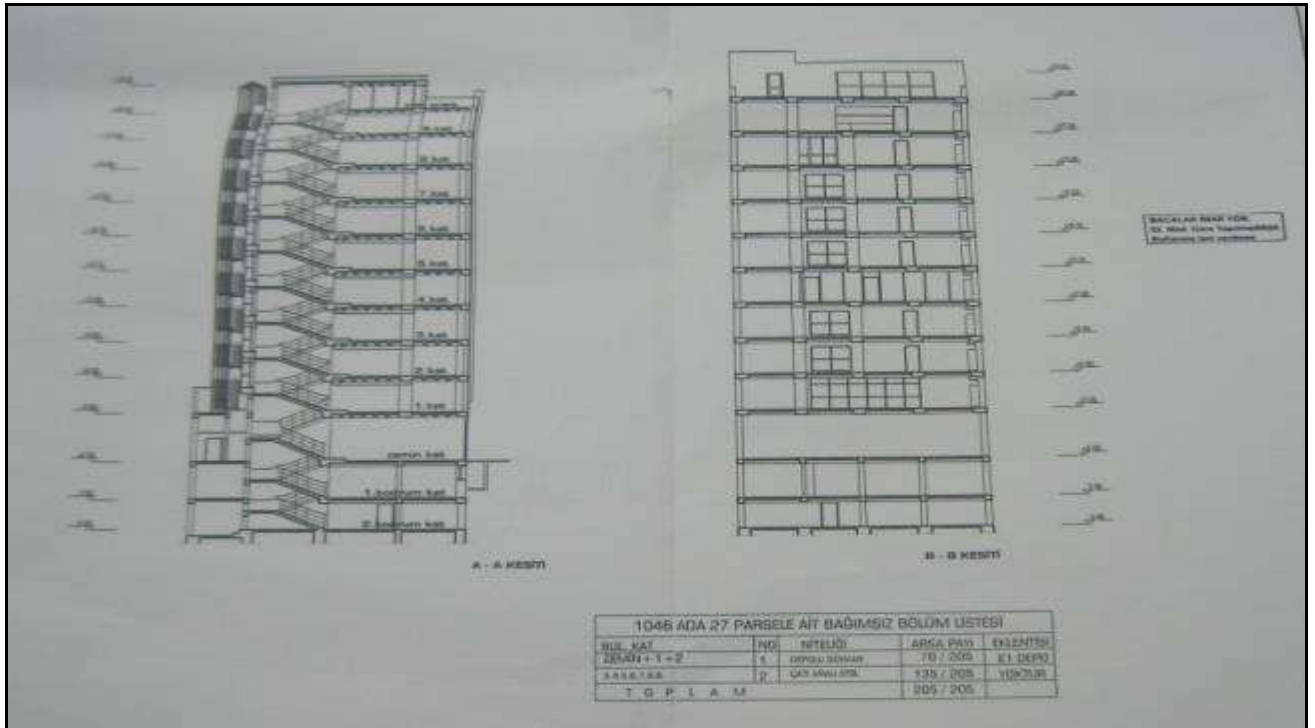
Etiler ve 540.000.000.000  
021 540 00 00

- 49 -

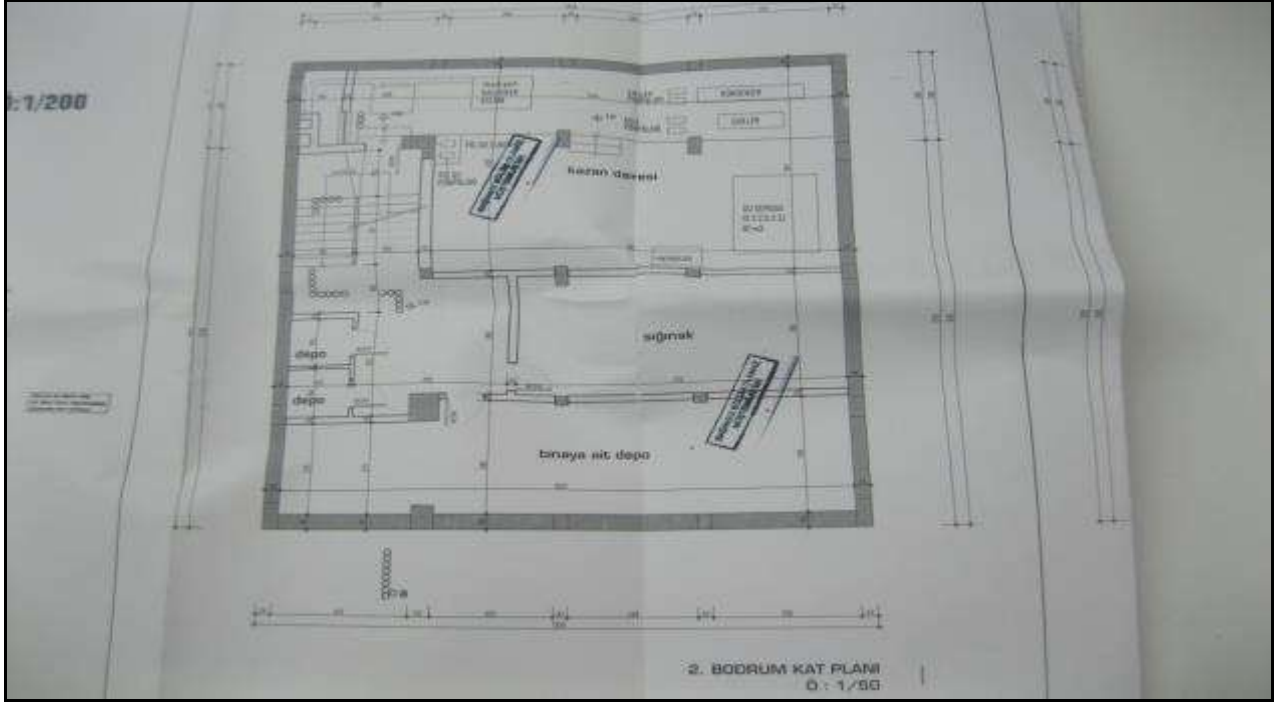
**VAZİYET PLANI**



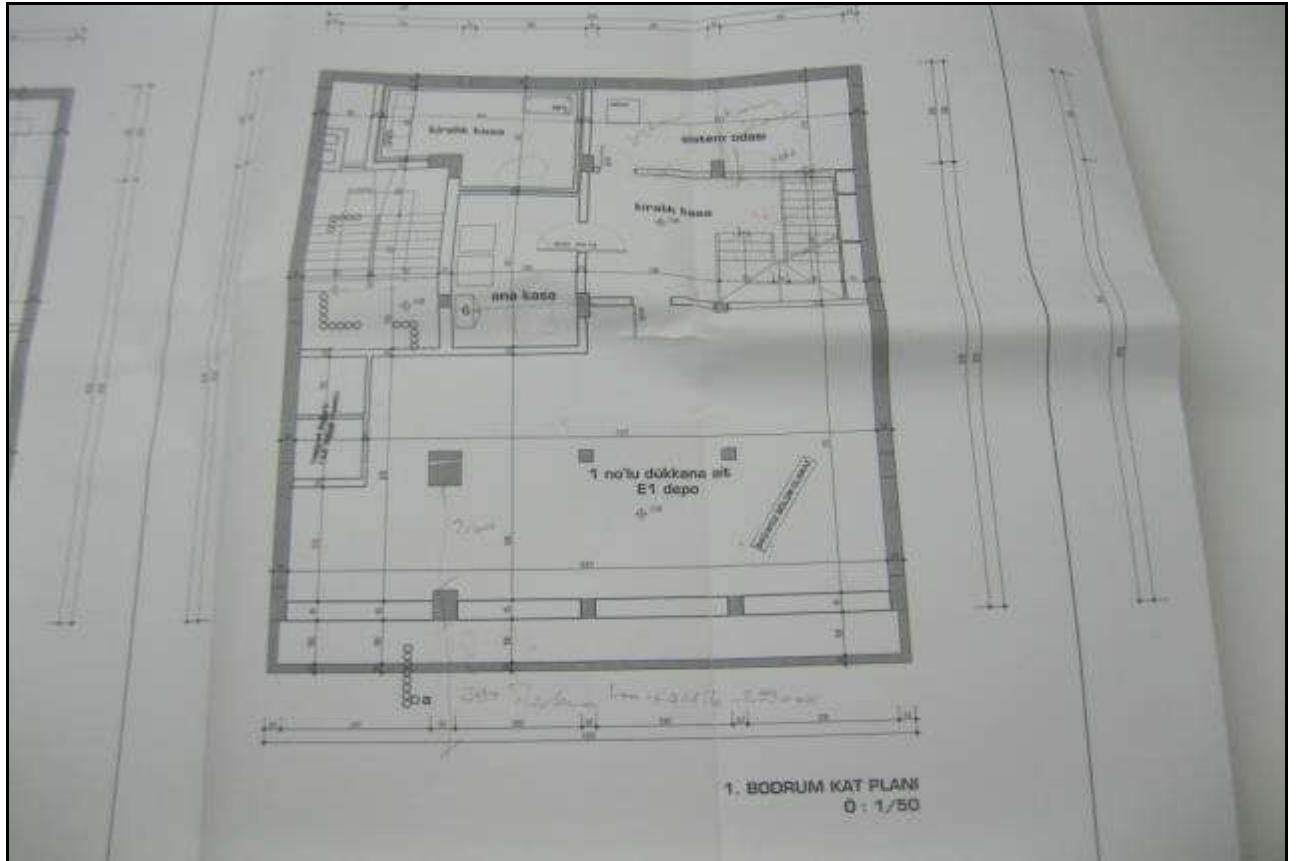
**KESİT**



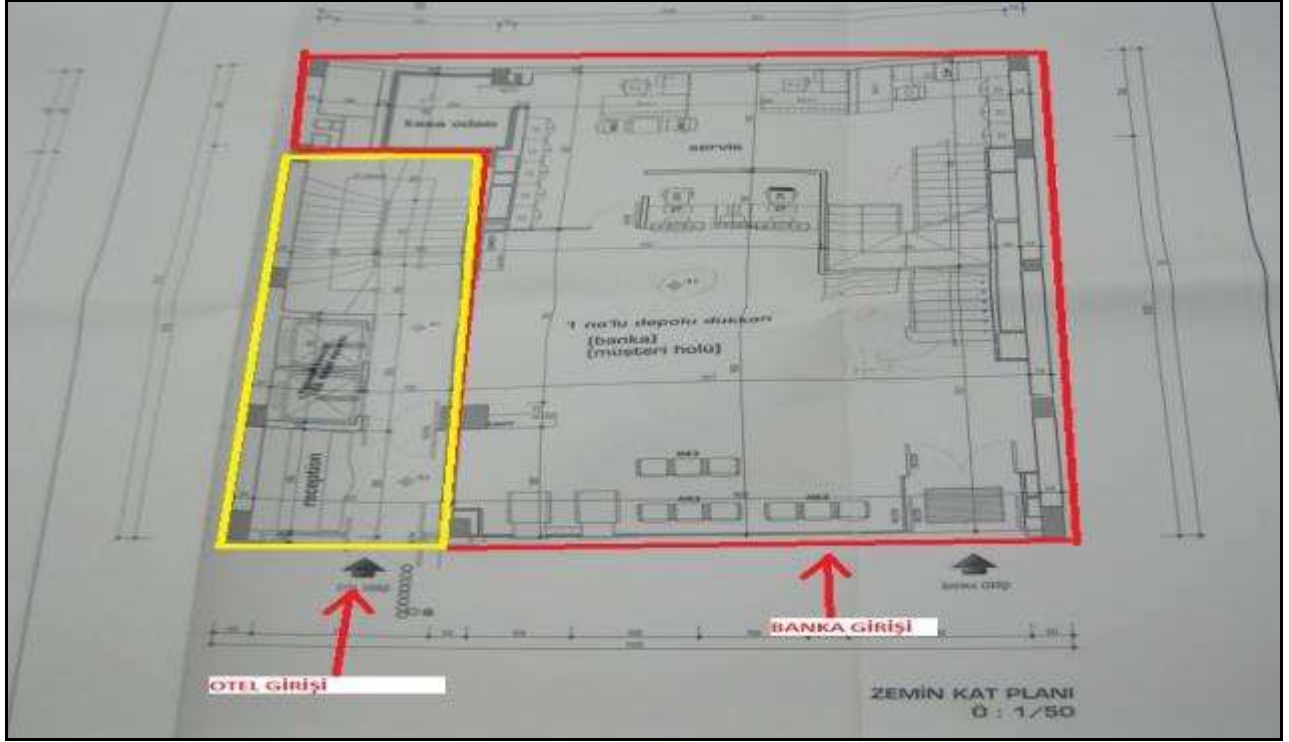
**2. BODRUM PLANI**



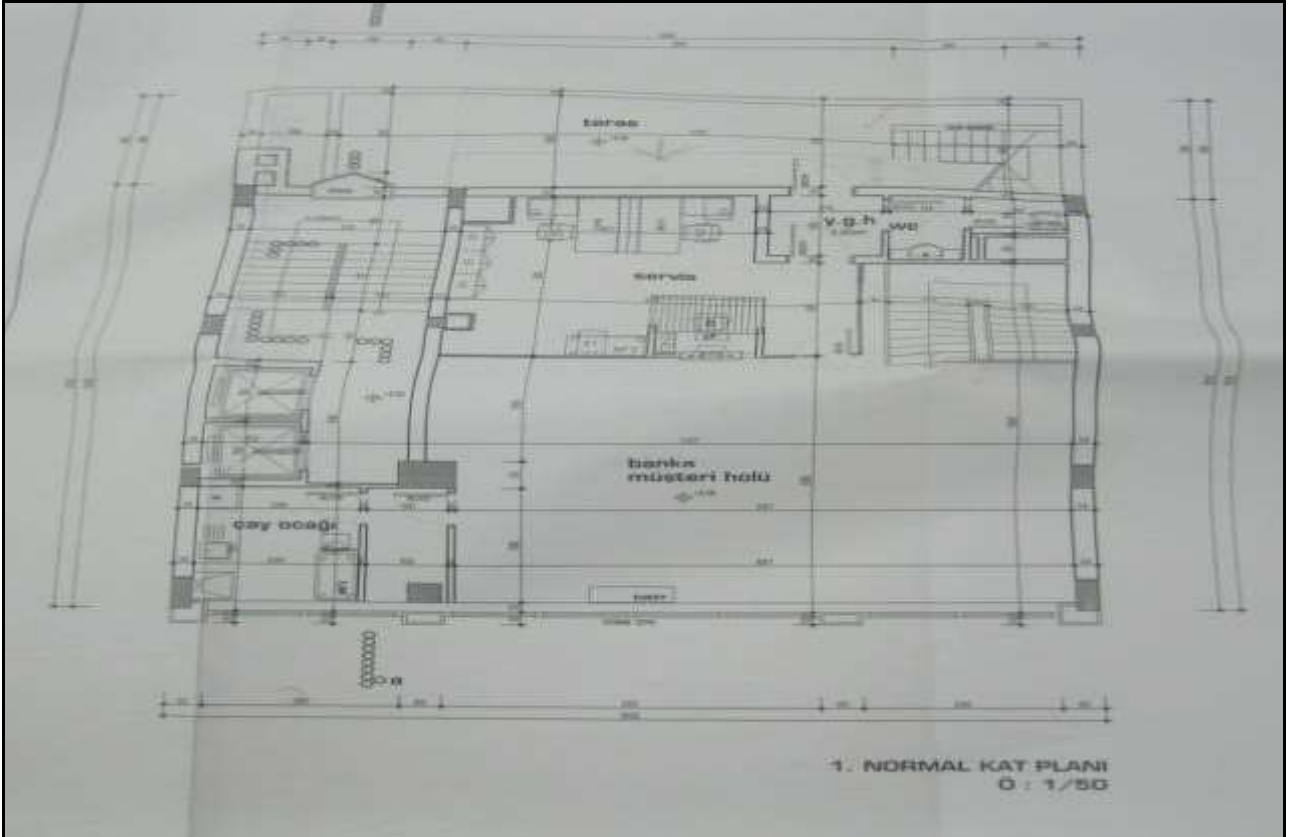
**1. BODRUM PLANI**



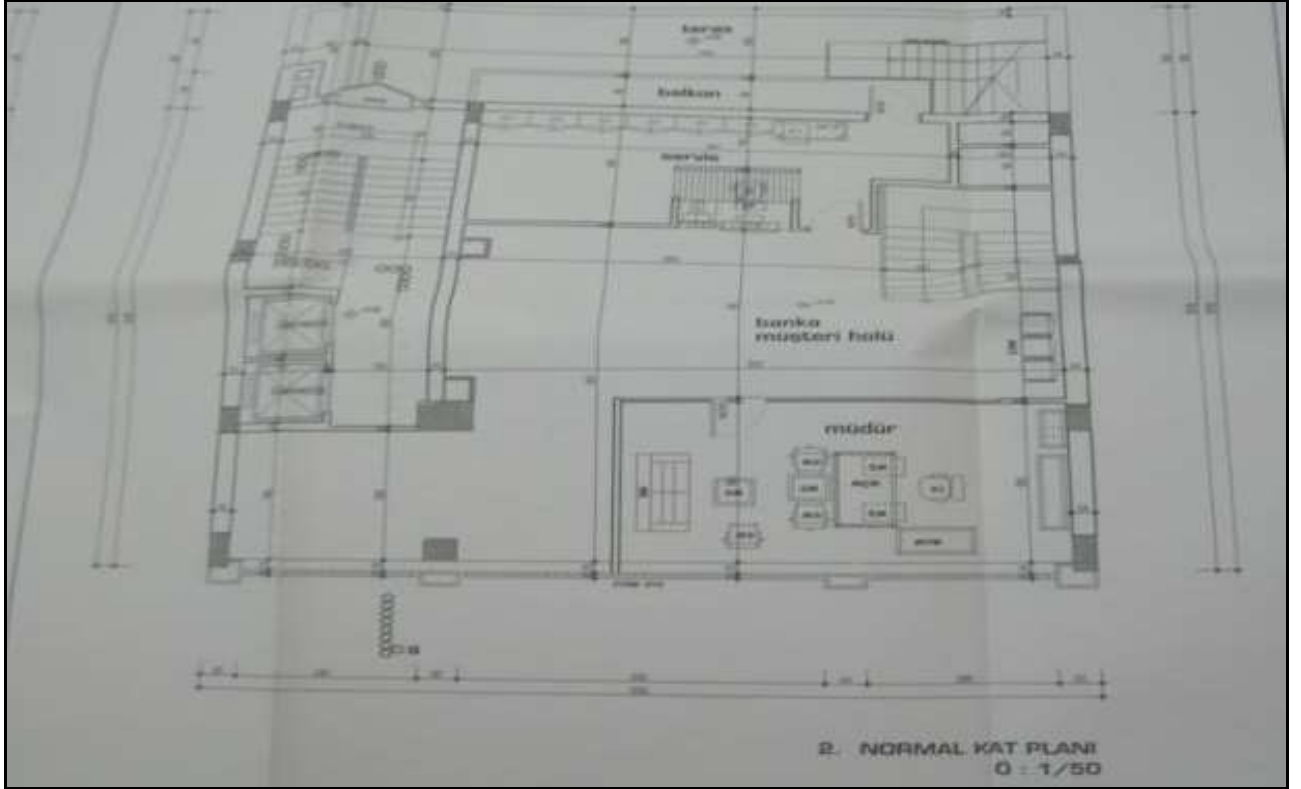
## ZEMİN KAT PLANI



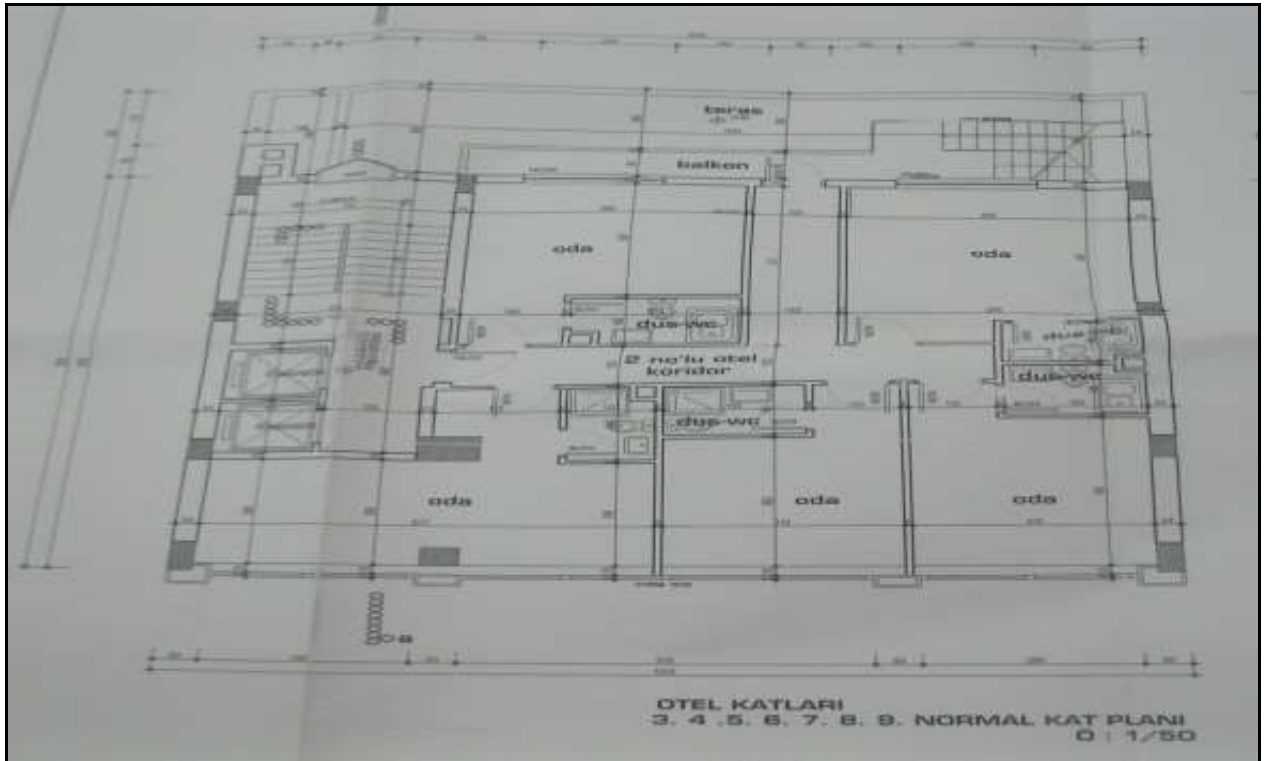
## 1 NORMAL KAT PLANI



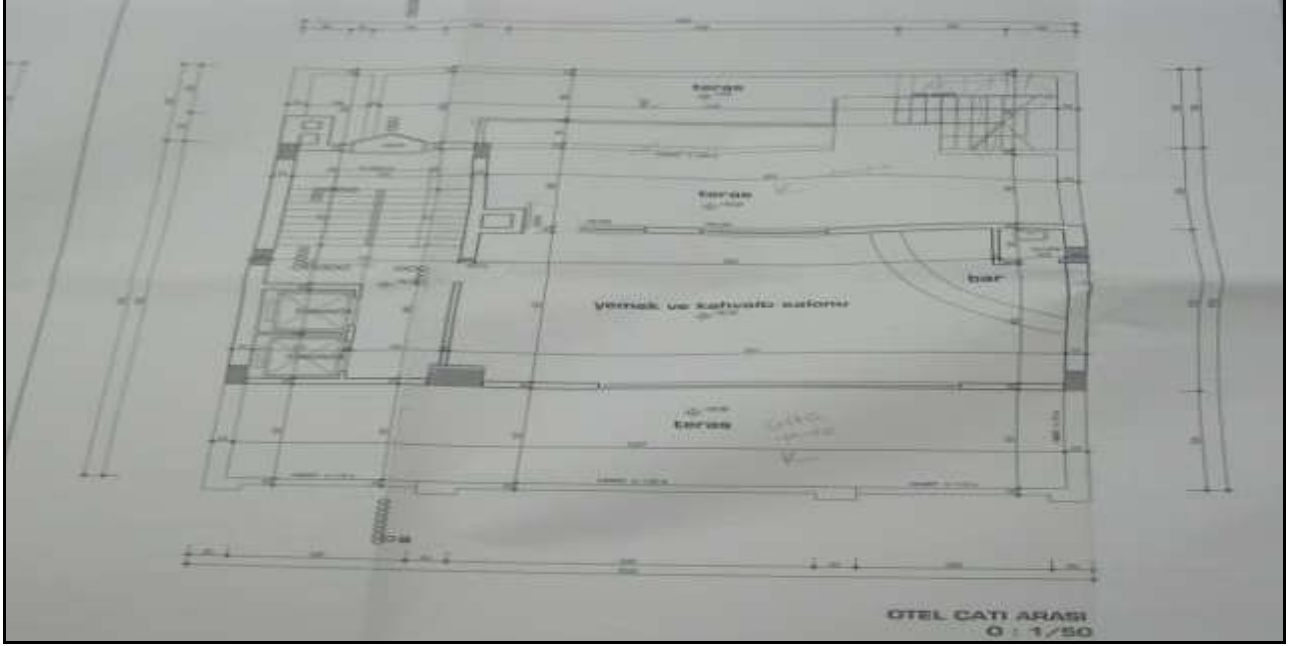
**2 NORMAL KAT PLANI**



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



### ÇATI KAT PLANI



### İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI

Konak TİTİM ve Şişirler: 27/10/2017-E.15884

 **Cankaya**  
BELEDİYESİ

T.C.  
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ANKARA

Sayı : 53549070-310.03  
Konu : 1046 ADA 27 PARSEL

ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Dümenli İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808  
Selçuklu / KONYA

İlgililer : 19.10.2017 tarih ve E.84595 sayılı yazınız.

İlgililer yazınızda 1046 - ada 27 parseli ait bilgi ve belgelerin gönderilmesi istenmektedir.  
Ayrıca kayıtlarında yapılan inceleme sonucu, Cumhuriyet Mahallesi İmarın 1046 ada 27  
sayılı parseli 35280 no.lu parselasyon planına göre 10 katlı Ticaret – MİA(Merkezi İş Alanı)  
alanında katlılığı tespit edilmiştir.  
Söz konusu parseli ait plan örneği yazınıza ekinde gönderilmektedir.  
Bilgilerinize arz ederim.

E-İmza  
Nejla ERTÜRKÜL  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:1046 ada 27 parseli

Elektronik İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz. E-İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz.

Elektronik İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz. E-İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz.

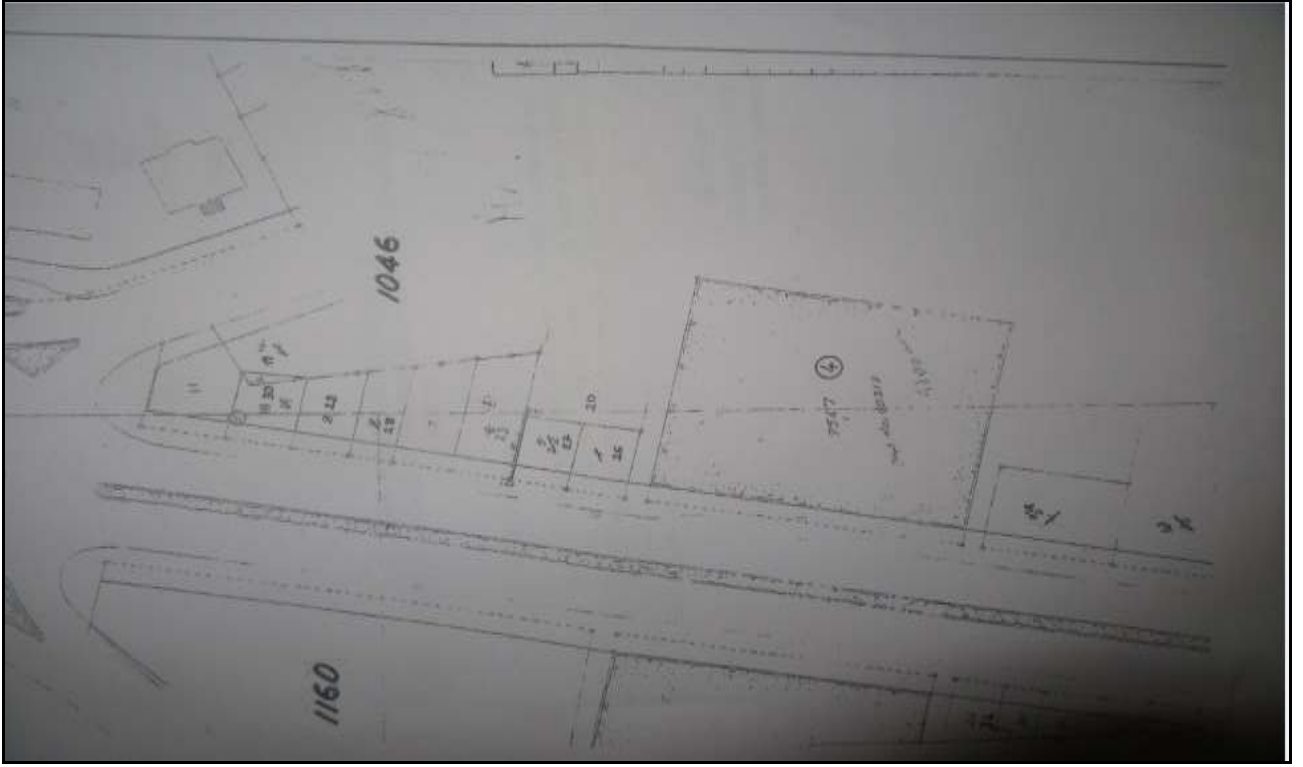
Elektronik İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz. E-İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz.

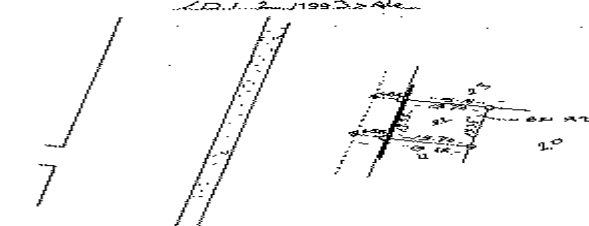
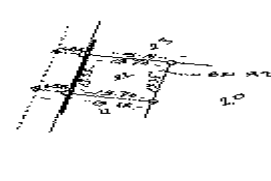
Elektronik İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz. E-İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz.

Elektronik İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz. E-İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz.



Elektronik İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz. E-İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz.

Elektronik İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz. E-İmza ve Mühürün Güvenliği İçin: [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) veya [iletisim@artibir.com](mailto:iletisim@artibir.com) adresine yazarak veya telefonla ulaşabilirsiniz.




Çizim No: 22514		<b>ÇANKAYA BELEDİYESİ</b>				Parsel No: 7250			
Plan No: 3173		<b>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b>				Çap No: 7250			
İMAR		KADASTRO		SUYU Miktarı M2	TOPLAM Alan M2	DĞ ŞONCELER			
ADA No.	PARSEL No.	ADA No.	PARSEL No.						
1046	22	1046	22		200				
<b>İMAR DURUMU</b>									
Yola Mesafesi : 87700K				İnşaat tarzı : Blok					
İnşaat Çapresi (Ençak) : 100 KİDE				Kat aralığı (Bodrum hariç) : 10. KAT					
Denizliği : 2000 M				Saçak seviyesi : 20.50 M					
Parsel ölçüler: 22.53 m				Ticaret Bölgesi: 2.11/2.12/1992/22.53					
Aplikasyon zaptından alınmıştır.				2.11/2.12/1992/22.53					
								Çap 100 M Kadastro 19-1-311995 2000/16.2.1995	

## TAPU SENEDİ

<b>ANA GAYRİMENKULÜN</b>	İli	ANKARA		 <b>TAPU SENEDİ</b>	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 Arsası	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
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	1/1	ZEMİN+1+2	1
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	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.		 Sicilne Uygundur. Faruk KARACAYIR Yetkili Müşterî Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT : * Mükerrer tapu gibi haklar için tapu kütüğüne mirasat edilmiştir.                  ** Tebliğat Kurumu Hâjretini gerektiren adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.</small>							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
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			ÇATILARALILOTEL			135/205	-	3,1,5,6,7,8,9	7
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 : * Müberrifin giderilmesi takdir ile satış için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmeleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.									

## TAKBİS BELGELERİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 10/29/2017 5:51:02 PM  
Makbuz No: 1821171178173 Dekont No: 20171023-912-F03052 Başvuru No: 117817

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1046/27
Taşınmaz ID:	94315419	AT Yüze Ölçümü(m2):	205,00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1-2//1
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda:	70/205
Cilt/Sayfa No:	34/3274	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 Katlı Betonarme Obel, Ofis ve İşyeri ve Arsası
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	1/58

#### TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 20/09/2016	-	Çankaya TM Kat Mülkiyeti Tesisi 30/09/2016 - 73681	-

#### EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3579857	Depo	E: 1 DEPO	Çankaya TM 30/09/2016 - 73681

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 357096774	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4860466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Kat Mülkiyeti Tesisi 30/09/2016 - 73681	-

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	Kat Mülkiyeti	Yüzölçüm	205,00000 m²
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

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehtar	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

**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 : 418014

**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. S. ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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



T.C.  
RASRAKANI İK  
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 başvurumuz.

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 dokümanite 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)

**8-9 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	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808                      Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214                 </p>	
NIŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>                     Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterininin 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 hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını 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 etmeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaaleleler 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 ihtirname, 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;"> <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b>  <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b> </p> <p style="text-align: center;">                     İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> </p> 	
	<p>                     Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü</b>'nden verilmiş <b>23/03/2004</b> tarih, <b>599</b> kayıt, <b>109</b> seri ve <b>255099</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman</b> ili, <b>Ermenek</b> ilçesi, <b>Orta</b> mahallesi/köyü, <b>11</b> cilt, <b>23</b> aile sıra, <b>18</b> sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurmda alındığını, onaylım. <b>Altı Ocak ikibinbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p> <p style="font-size: small;">                     DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince anayü 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesim dosyasında saklıdır.                 </p>	
		