



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

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

ÇANKAYA / ANKARA

(KARGİR APARTMAN)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-10



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 10
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 1064 ada 14 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ne ait olan bir adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	21.12.2017/2017-HALGGYO-10
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	21.12.2017 tarihinde, değişik saat dilimlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksit belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir taksit mevcut değildir.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; "Klasik nizam, 9 kat, Hmaks:27,50 m, 'Ticaret+ MİA (Merkezi İş Alanı)' imar alanı"nda kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV HARİÇ; TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 18.240.000,-TL (ONSEKİZMİLYONİKİYÜZKIRKBİNTÜRLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ 125.000,-TL/AY (YÜZYİRMİBEŞBİNTÜRLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.500.000,-TL/YIL (BİRMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	13-14
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 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	15-...-24
3-8 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	24
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26-28
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	28
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28-...-31
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	31
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	31
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	32
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	32
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	32
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	32
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	32
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	33
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	33
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	33-35
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	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
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6-1 Farklı Değerleme Metodları 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	37-38
6-4 Değerleme 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
7 – SONUÇ	39-40
8 – EKLER	40
8-1 Uydu Fotoğrafı	40-41
8-2 Fotoğraflar	41-...-49
8-3 Belgeler	49-...-139
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	140
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	140
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	141
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	142
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	143
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	144
UYGUNLUK BEYANI	

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 21.12.2017 tarihinde 2017-HALGGYO-10 rapor no ile tanzim edilmiştir.

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 değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

14.12.2017 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, **H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** 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 gayrimenkul mahallinde 14.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 21.12.2017 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 Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA.

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sakak NO. 1 Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, Ziya Gökalp caddesi No: 5 (1064 ada, 14 parsel) posta adresinde ve tapuda 1 – 51 bb. no.lu kat mülkiyetli taşınmazlardan oluşan "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesinde konumlu gayrimenkulün satış 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, İl Özel İdaresi, 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.

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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 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

¹ Ankara ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

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 şehri 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 satıh 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 km² 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 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'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 km² 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) ile 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 km² olup, km²'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.

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

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	ANKARA	5.346.518

Ekonomik Yapısı

Ankara nüfusunun yaklaşık dördte 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

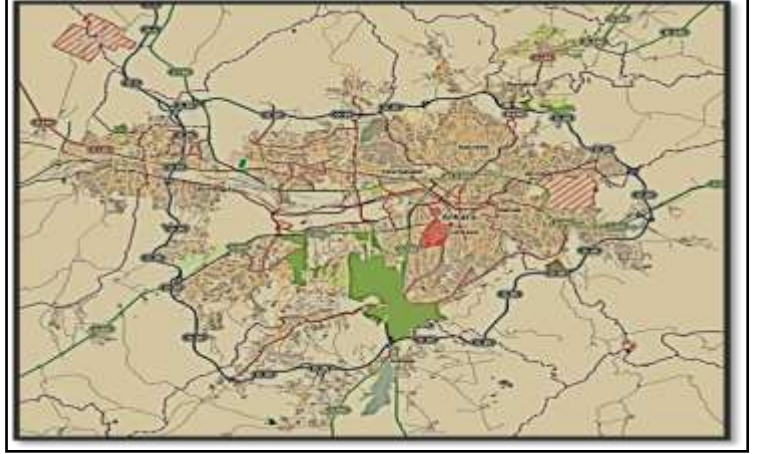
Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır. Bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelmektedir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaşı, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik 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 kaldırabilecek 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 şehri 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 Bilgiler²

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 yükselteler 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.

² Çankaya ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 1064 Ada, 14 Parsel			
İLİ	:	ANKARA	
İLÇESİ	:	ÇANKAYA	
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	-	
CİLT	:	438	
SAYFA	:	3011	
SINIRI	:	-	
PAFTA NO	:	F22D23D4D	
ADA NO	:	1064	
PARSEL NO	:	14	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	272 m²	
NİTELİĞİ	:	KARGİR APT	
KAT MÜLKİYETİ		X	KAT İRTİFAKI
ARSA			TARLA
			CİNS TASHİHİ

Ek. 1 Bağımsız Bölüm Bilgileri

TAPU TARİHİ : 28.10.2010

YEVMIYE NO : 36171

CİLT NO : 9

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	KAT NO	SAHİFE NO
1	Mağaza	650/1500	1. ve 2. bodrum+zemin kat	842
2	Büro	150/1500	1	843
3	Büro	11/1500	2	844
4	Büro	10/1500	2	845
5	Büro	16/1500	2	846
6	Büro	19/1500	2	847
7	Büro	15/1500	2	848
8	Büro	15/1500	2	849
9	Büro	14/1500	2	850
10	Büro	11/1500	3	851
11	Büro	10/1500	3	852
12	Büro	16/1500	3	853
13	Büro	19/1500	3	854
14	Büro	15/1500	3	855
15	Büro	15/1500	3	856
16	Büro	14/1500	3	857
17	Büro	11/1500	4	858
18	Büro	10/1500	4	859
19	Büro	16/1500	4	860
20	Büro	19/1500	4	861
21	Büro	15/1500	4	862
22	Büro	15/1500	4	863
23	Büro	14/1500	4	864
24	Büro	11/1500	5	865
25	Büro	10/1500	5	866
26	Büro	16/1500	5	867
27	Büro	19/1500	5	868
28	Büro	15/1500	5	869
29	Büro	15/1500	5	870
30	Büro	14/1500	5	871
31	Büro	11/1500	6	872
32	Büro	10/1500	6	873
33	Büro	16/1500	6	874
34	Büro	19/1500	6	875
35	Büro	15/1500	6	876
36	Büro	15/1500	6	877
37	Büro	14/1500	6	878
38	Büro	11/1500	7	879
39	Büro	10/1500	7	880
40	Büro	16/1500	7	881
41	Büro	19/1500	7	882
42	Büro	15/1500	7	883
43	Büro	15/1500	7	884
44	Büro	14/1500	7	885
45	Büro	11/1500	8	886
46	Büro	10/1500	8	887
47	Büro	16/1500	8	888
48	Büro	19/1500	8	889
49	Büro	15/1500	8	890
50	Büro	15/1500	8	891
51	Büro	14/1500	8	892



3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

21.12.2017 tarihinde çeşitli saatlerde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. Tüm bbl'er üzerinde aşağıdaki beyan kaydı mevcuttur;

Beyan : Y. Planı 15.12.2976

Diğer yandan bbl'er üzerinde farklı eklenti bilgileri de mevcut olup, ekteki takbis belgelerinde belirtilmiştir.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- Güncel Tapu Kaydı
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

Taşınmazlar son üç yıl içinde herhangi bir alım satım konu olmadığı gibi, hukuki durumlarında da değişiklik gerçekleşmemiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre 1 – 51 no.lu bağımsız bölümlerden oluşan ve detayı yukarıda verilen "Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkule ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların 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

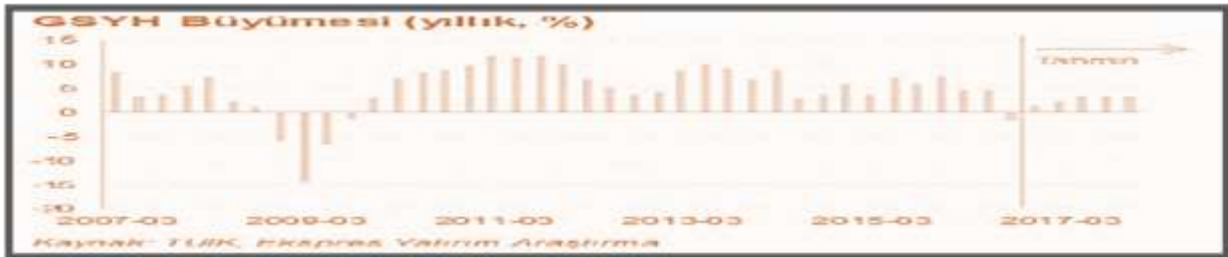
altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki 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 gevşemeyi 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 olacağını 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 nerede ise çift haneli rakamları zorlayacak hale 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)

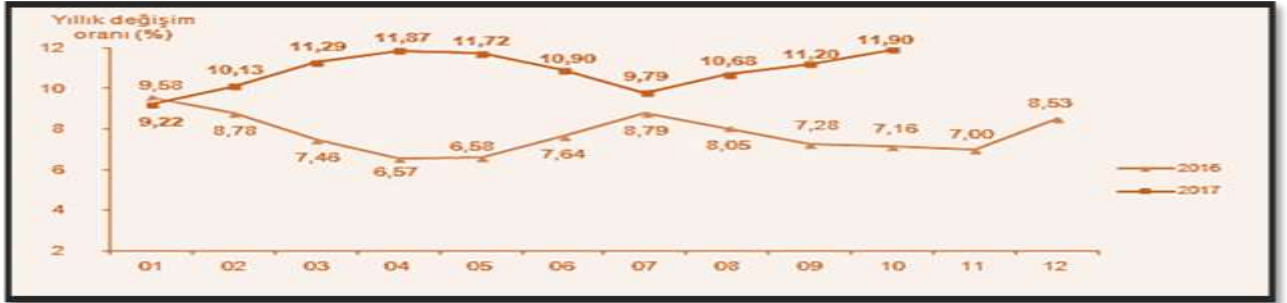
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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)



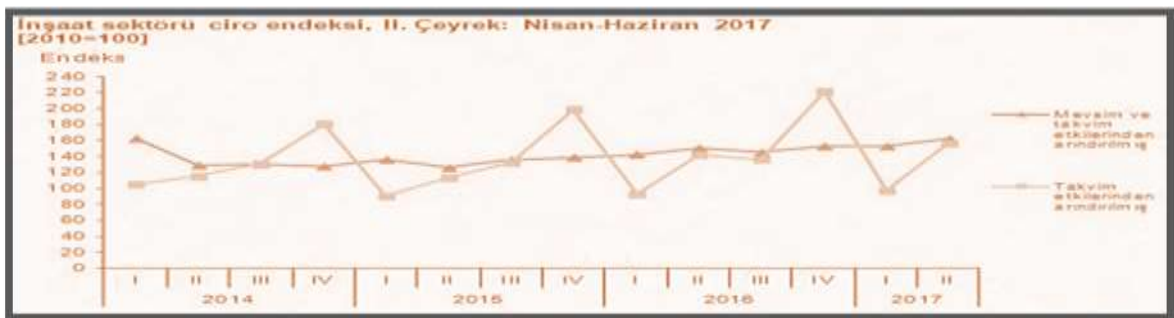
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)	
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0	

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

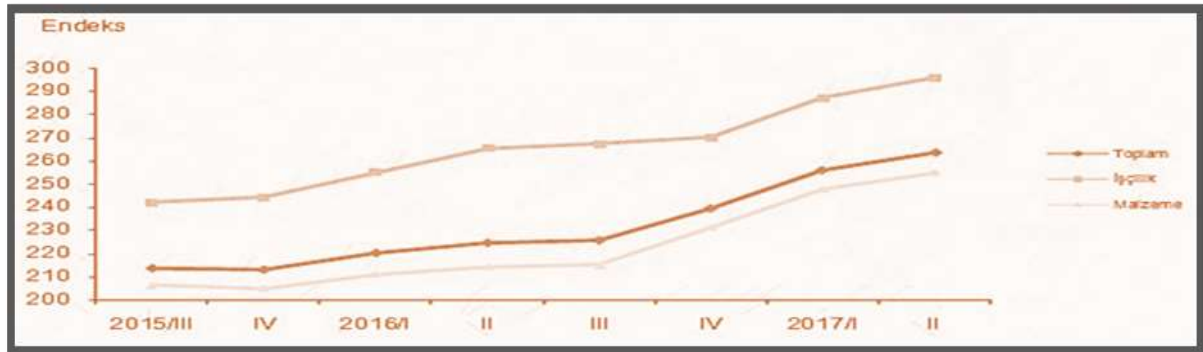
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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]

	2016 II. çeyrek						2017 II. çeyrek		
	Toplam			İşçilik			Malzeme		
	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.



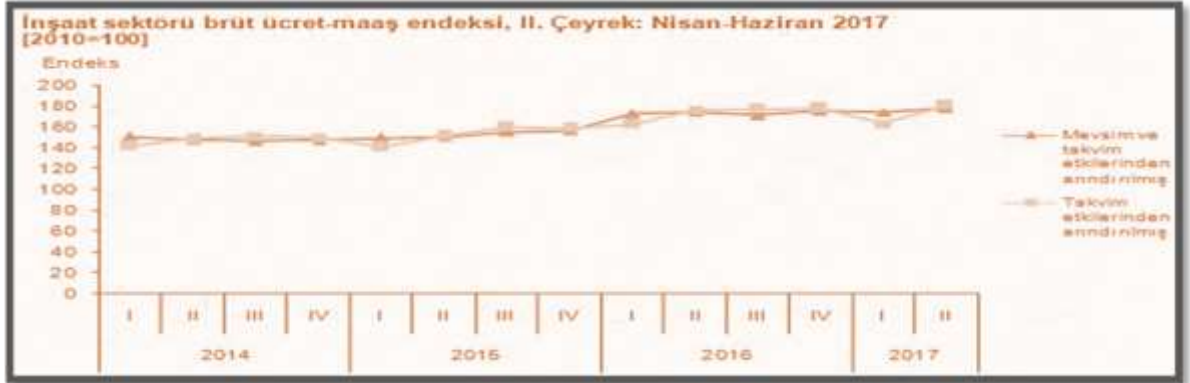
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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	Anndırılmamış		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 m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² 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 m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² 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 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	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 m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² 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 m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² 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.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	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.

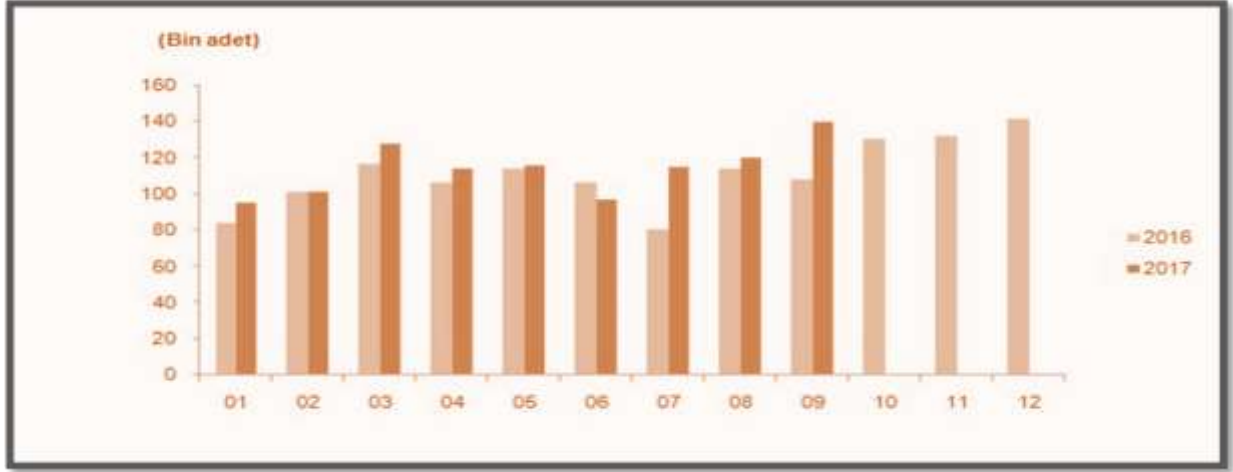
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken 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.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor 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 fonlmasını 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 İzin Ve Kullanımına Dair Yasal Belgeler

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde alınan sözlü beyanlara ve 27.10.2017 tarih, E. 63550 sayılı imar durum yazısı ve paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 1064 ada, 14 parselin; "38040 sayılı parselasyon planına göre; "Klasik nizam, 9 kat, Hmaks:27,50 m, 'Ticaret + MİA (Merkezi İş Alanı)' imar koşulları"na sahip olduğu öğrenilmiştir.

Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 04.05.1976 tarihli mimari ve 31.05.1978 tarih onaylı tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaza ait 31.05.1978 tarih ve A48 no.lu, 17.08.1983 tarih ve 92 no.lu 3 + 9 = a2 kat ve 2.946 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Temel Yapı Ruhsatları ile 23.02.1983 tarih ve 393/84 no.lu 3 + 9 = 12 kat ve 2.946 m²'lik bina için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

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 projesine uygun olarak inşa edildiği görüşmüş olup, Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. maddeleri ile ilgili geçerli herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 39.920926 K –32.85542 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; Fidanlık mahallesi, Ziya Gökalp caddesi No: 121/A Çankaya/ANKARA posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Atatürk Bulvarı ile Ziya Gökalp caddesi kesişim noktasından Ziya Gökalp caddesi üzerinde ~265 m ilerlenir ve solda konumlu olan Halk Bankası binasına ulaşılır.

Bölge ticaret alanı niteliğinde olup, bitişik nizam şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevrede Çankaya Belediyesi, Kızılay İş Merkezi, Sosyal Pasajı, Çankaya Kaymakamlığı, alışveriş yerleri, ticaret merkezleri ve kamu binaları bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım Ziya Gökalp Caddesi ve Atatürk Bulvarı üzerinden özel ve genel araçlarla sağlanmaktadır. Önemli merkezlere uzaklıkları aşağıda tabloleştirilmiştir;

Önemli Yerler	Mesafe (km)
Çankaya Belediyesi	50 m
Çankaya Kaymakamlığı	750 m
Ankara Valiliği	2.5 km
Ankara Otogarına	4 km
Ankara Tren Garına	1.5 km
Esenboğa Hava Limanı	32 km

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

Ana Gayrimenkulün Teknik Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 1064 ada, 272 m² alanlı 14 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Apartman" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olup, Ziya Gökalp caddesine yaklaşık 13,75m cephelidir.

Ana taşınmaz Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki mimari projeye göre; 3 bodrum + zemin + 8 Normal kat olmak üzere 12 kat ve 2.946 m² olarak inşa edilmiştir. Ana taşınmaza giriş Ziya Gökalp Caddesi üzerinden güney yönünden iki ayrı giriş olarak sağlanmaktadır.

Ana bina; Halk Bankası Kızılay Şubesi, Kızılay Ticari Şube ve Halk Bankası Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet vermektedir. Ana taşınmazın;

- 2. Bodrum katın bir bölümü, 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kat (asma kat) toplam olarak 1.037,12 m²'lik bölümü Halk Bankası Kızılay Şubesi,
- 2 -3. normal katlar toplam olarak 466,84 m²'lik bölümü Kızılay Ticari Şube ve,
- 3. bodrum kat, 2. bodrum katın bir kısmı, 4 ila 8. normal katlar toplam olarak 1442 m²'lik alan Ankara 1. Koordinatörlüğü,
- 3. Bodrum kat kalorifer dairesi olarak hizmet verdiğinden dolayı üç birim tarafından,

kullanılmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı bila tarihli mimari proje ve m² cetveline göre bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı ve alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)
1	1.ve 2.bodrum +zemin	824,4	27	5	26,03
2	2	212,72	28	5	27,82
3	2	20,86	29	5	17,11
4	2	20,82	30	5	19,65
5	2	21,14	31	6	20,86
6	2	26,03	32	6	20,82
7	2	27,82	33	6	21,14
8	2	17,11	34	6	26,03
9	3	19,65	35	6	27,82
10	3	20,86	36	6	17,11
11	3	20,82	37	6	19,65
12	3	21,14	38	7	20,86
13	3	26,03	39	7	20,82
14	3	27,82	40	7	21,14
15	3	17,11	41	7	26,03
16	4	19,65	42	7	27,82
17	4	20,86	43	7	17,11
18	4	20,82	44	7	19,65
19	4	21,14	45	8	20,86
20	4	26,03	46	8	20,82
21	4	27,82	47	8	21,14
22	4	17,11	48	8	26,03
23	5	19,65	49	8	27,82
24	5	20,86	50	8	17,11
25	5	20,82	51	8	19,65
26	5	21,14			
TOPLAM			1.938.05 m²		

Ana Gayrimenkul: Binanın ana giriş kapısı ve pencereleri camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları ahşap doğramadır. Binada yangın merdiveni ve asansör bulunmaktadır. Toplamda 2.946 m² kullanım alanıdır. Binanın katlara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

3.Bodrum Kat: Mimari projesine göre; kazan dairesi, duş-wc ve kalorifer yerinden oluşmakta iken yerinde kazan dairesi, wc ve arşiv odaları bulunmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

2. Bodrum Kat: Mimari projesine göre; rezerv alanından oluşmakta iken yerinde ticari şube müdürlüğü ve 1. Bölge Koordinatörü arşivi olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

1. Bodrum Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta; kiralık kasalar, bölge arşivi, bölge kasası, arşiv, soyunma odası ve wc bölümlerinde oluşmakta ve yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

Zemin Kat: Mimari projesine göre; giriş holü, müşteri holü, katlara geçişi sağlayan merdivenler, kasalar, vezneler ve müdür muavini bölümlerinden oluşmakta iken yerinde müşteri ilişkileri ve operasyon bölümü olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

1.Normal Kat (Asma Kat Görünümünde): Mimari projesine göre; müdür muavin odası, depo ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde müdür odası ve ofis odaları şeklinde kullanılmaktadır. Yaklaşık 212,72 m² kullanım alanıdır.



2.Normal Kat: Mimari projesine göre ve yerinde rezerv alanı, servis alanı, müdür odası ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

3.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde toplantı odası, server odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

4.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde koordinatör odası, toplantı odası, sistem odası, ofis odaları ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

5.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde L şeklinde servis, sistem odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

6.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde operasyon, iç kontrol odaları, sistem odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

7.Normal Kat: Mimari projesine göre; yönetim kurulu üyeleri odaları, bekleme odaları, sekreteryaya odası wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde L şekline servis odası, arşiv odası olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

8.Normal Kat: Mimari projesine göre; yemekhane, bekleme odası, mutfak, wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde toplantı odası, çay salonu, servis odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

Çatı Kat: Mimari projesinde binaya ait asansör dairesi ve teras bulunmakta iken yerinde çay salonu ve teras olarak kullanılmaktadır.

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 (alan ölçüleri belirtilmişse) 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.

SATILIK EMSALLER :

EMSAL 1: A PLUS GAYRİMENKUL: 0312 474 00 35

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 260 m² (bodrum + zemin + 1.kat) alanlı mağazanın 3.000.000,- TL satılık olduğu ve pazarlık payı bulunduğu, 2.750.000,- TL bedelle satılabileceği, ayrıca 16.000,- TL/Ay olarak kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	260 m ²	11.539,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.577,- TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		61,53 TL/m ² -ay

EMSAL 2: KAVAKLIDERE EMLAK: 0312 427 54 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, 8 katlı binanın son katında konumlu ve 160 m² alanlı ofis, 430.000,- TL bedelle satılıktır. Taşınmazın uzun zamandır satışta olduğu, mal sahibinin fiyat değişikliğine gitmediği belirtilmiştir.

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

EMSAL 3: ERA HOME EMLAK: 0312 441 03 72

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, 8 katlı binanın 4. katında konumlu ve 200 m² alanlı ofis, 485.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	2.425,- TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: KARAN GAYRİMENKUL: 0312 446 24 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan binada, 3. ve 9. katlar arasında bulunan 360 m² alanlı her kat 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazlar konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazın uzun zamandır satışta olduğu, mal sahibinin fiyat değişikliğine gitmediği belirtilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	360 m ²	3.333,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.333,- TL/m ²

EMSAL 5: EXTRA GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI: 0535 483 12 12

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kahramanlar (Eski Gima) İşhanının 4. katındaki 1.050 m² alanlı işyerinin 6.500.000,- TL ile satılık, 25.000,- TL/AY bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu gayrimenkulden %15 avantajlıdır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.050 m ²	6.191,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.262,- TL/m ²
BİRİM KİRALIK DEĞERİ		20,24 TL/m ² -ay

EMSAL 6: LEVAL UP GAYRİMENKUL: 0312 217 22 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerindeki 350 m² alanlı komple iş hanının 750.000 USD = 2.835.000,- TL bedelle satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	350 m ²	8.100,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.695,-TL/m ²

EMSAL 7: COLD WELL GAYRİMENKUL: 0543 308 86 89

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, 421m² alanlı mağazanın (bodrum 115 m² + zemin 186 m² + asma kat 120 m²) 3.560.000,- TL ile satılık ve 45.000,- TL/Ay kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu gayrimenkulden %15 dezavantajlıdır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	246 m ²	14.471,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.642,- TL/m ²
İNDİRGENMİŞ BİRİM KİRALIK DEĞERİ		210,37 TL/m ² -ay

EMSAL 8:ALPER EMLAK: 0312 490 26 26

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan 1.500 m² alanlı komple bina 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 25.000,- TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın uzun zamandır satışta olduğu, mal sahibinin fiyat değişikliğine gitmediği belirtilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	5.000,-TL/m ²
BİRİM KİRALIK DEĞERİ		16,67 TL/m ² -ay

EMSAL 9: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan binanın 3, 4 ve 5. katlarında bulunan ve her katı 4 dairesi olan 365 m² alanlı ofis katı, 2.220.000,-TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 16.800,- TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın uzun zamandır satışta olduğu, mal sahibinin fiyat değişikliğine gitmediği belirtilmiştir.

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

EMSAL 10: ERA HOME EMLAK: 0312 441 03 72

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde cepheli dükkanların 20.000,- ile 30.000-TL/m² arasında değişen fiyatlarla satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1 m ²	25.000,-TL/m ²
---------------------------	------------------	---------------------------

KİRALIK EMSALLER :

EMSAL 11: TUTKUM GAYRİMENKUL: 0312 434 19 89

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

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

EMSAL 12:RENK GAYRİMENKUL: 0312 240 49 49

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aylık kira değerlerinin katlara göre;

- ✓ Zemin katlar için; 150-250.- TL/m²-ay,
- ✓ Bodrum katlar için 10-15.- TL/m²-ay,
- ✓ 1. Katlar için 50-60.- TL/m²-ay,
- ✓ Normal katların içinse 20-30.- TL/m²-ay,

arasında olabileceğini beyan etmiştir.

Ayrıca söz konusu gayrimenkulün kira değerinin 110.000 - 120.000,- TL/ay, satış değerinin ise 16.000.000 - 17.000.000.- TL arasında satılabileceğini beyan etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.946m ²	5.940,- TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		39,04 TL/m ² -ay

EMSAL 13-BURGER KING ŞUBESİ YETKİLİSİ-441 91 57

Değerleme konusu taşınmaza 25 m mesafede, benzer konumda, Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, toplam 600 m² alanlı (200 m² zemin kat + 200 m² bodrum + 200 m² 1. Kat) işyerinin aylık 30.000,-TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. 2017 yılı için kira artırımını olmadığı öğrenilmiştir.



BİRİM KİRA DEĞERİ	307 m ²	98,-TL/m ² /ay
ENDEKSLENMİŞ OLASI BİRİM KİRA DEĞERİ		107,-TL/m ² /ay

EMSAL 14: BOYMEN GİYİM MAĞAZASI: 0312 432 24 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, değerleme konusu gayrimenkule 15 m mesafede bulunan, 150 m² (100 m² zemin + 50 m² asma kat) alanlı giyim mağazası 9.900,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu beyan edilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	125 m ²	79,-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 15: TRAFİK GİYİM MAĞAZASI: 0312 435 09 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, değerleme konusu gayrimenkule 20 m mesafede bulunan, 150 m² (100 m² zemin + 50 m² asma kat) alanlı giyim mağazasının 9.000,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	125 m ²	72.-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş büro, dükkân ve işyeri olarak kullanılan satılık/kiralık müstakil yapı emsalleri elde edilmiştir. Emsal mülklerin değerleme konusu taşınmazlar ile karşılaştırması yapılarak ortalama satış ve kira birim değerleri belirlenmiştir. Ancak, Sıhhiye ve Kızılay ile özellikle Atatürk Bulvarı ve 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 belirtilmiştir. Satışların da oldukça durgun/yavaş olduğu ve herhangi bir artışın pek olmadığı ayrıca ifade edilmiştir. Genel ekonomideki durgunluktan dolayı değerlemesi yapılan gayrimenkullerin kira ve satış değerlerinin içinde kiracısının olduğu da gözetilerek 2016 fiyatlarının enflasyon oranında 2017 yılına taşınması ile 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 şehir merkezinde yer alması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması,
- Taşınmazın Ziya Gökalp Caddesi üzerinde bulunması,
- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- İç tefrişatının banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanımına uygun olması,

Olumsuz etken:

- Kat irtifak kurulmasına rağmen ana taşınmazın bir bütün olarak kullanılması sebebiyle taşınmazların bağımsız bölüm özelliklerini yitirmiş olmaları,
 - Binanın belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
 - Bölgede trafik ve park sorunu olması,
 - Binanın otoparkının olmaması,
 - Bölgede kiraların yüksek olmasından dolayı 2017 yılı için genel olarak kira artışına gidilememiş olması ve 2018 içinde aynı koşulların geçerli olduğunun ifade edilmesi,

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 kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği 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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilen 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 sunulmuş arsa emsalleri, satışa, kiraya arz edilmiş olan müstakil kullanımdaki gayrimenkullere ilişkin beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmasında Sıhhiye ve Kızılay'daki Atatürk Bulvarı, 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 ifade edilmektedir. Hatta 2018 yılı için de benzer durumun sözkonusu olacağı belirtilmektedir. Satış işlemlerinin de oldukça durgun/yavaş olduğu ve satış değerlerinde doğal olarak herhangi bir artışın yapılmadığı ayrıca ifade edilmiştir.

Genel ekonomideki durgunluktan dolayı değerlemesi yapılan gayrimenkullerin kira ve satış değerlerinin içinde kiracısının olduğu da gözetilerek 2016 fiyatlarının enflasyon oranında 2017 yılına taşınması ile belirlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

İçinde halihazırda kiracısı bulunan taşınmazın kira değeri olarak; aynı şekilde zemin katın m² birim değeri 235.- TL/m² temel alınarak katlara göre şerefiye ve indirgeme yapılmıştır.

Taşınmazda 3. Bodrum kat ortak binadaki birimler tarafından olarak kullanılan kalorifer dairesidir. 2. bodrum kat ise Halkbank Ticari Şubesi ve 1. Bölge Koordinatörlüğü tarafından ortak olarak kullanılmaktadır. Böylelikle;

- Halkbank Kızılay Şubesi; 1. bodrum, zemin ve 1 normal (asma kat) kat olarak toplam 1.037,12 m²'lik alanı,
- Halkbank Kızılay Ticari Şube 2 ila 3. normal katlar olmak üzere toplam olarak 466,84 m²'lik alanı ve
- Halkbank Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü ise 4 ila 8. normal katlar toplam olarak 1.442 m²'lik alanı, (TOPLAM 2.945 m²)

kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ BİNA TOPLAM SATIŞ DEĞERİ = 17.013.475,-TL

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	3. BODRUM	274,8	1.050	288.540
2	2. BODRUM	274,8	1.900	522.120
3	1. BODRUM	274,8	3.150	865.620
4	ZEMİN	274,8	25.000	6.870.000
5	1. NORMAL	212,72	11.000	2.339.920
6	2. NORMAL	233,42	5.000	1.167.100
7	3. NORMAL	233,42	5.000	1.167.100
8	4. NORMAL	233,42	4.000	933.680
9	5 NORMAL	233,42	3.500	816.970
10	6. NORMAL	233,42	3.250	758.615
11	7. NORMAL	233,42	3.000	700.260
12	8. NORMAL	233,42	2.500	583.550
TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)		2.945,86	TOPLAM DEĞER (TL)	17.013.475

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM BİNA KİRA DEĞERİ TOPLAMI= 124.767,- TL/AY

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	3. BODRUM	274,8	5	1.374
2	2. BODRUM	274,8	14	3.847
3	1. BODRUM	274,8	22	6.046
4	ZEMİN	274,8	235	64.578
5	1. NORMAL	212,72	61	12.976
6	2. NORMAL	233,42	28	6.536
7	3. NORMAL	233,42	27	6.302
8	4. NORMAL	233,42	25	5.836
9	5 NORMAL	233,42	22	5.135
10	6. NORMAL	233,42	19	4.435
11	7. NORMAL	233,42	17	3.968
12	8. NORMAL	233,42	16	3.735
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		2.945,86	TOPLAM DEĞER (TL)	124.767

Taşınmazın mevcutta kira dağılım durumu birimlere göre aşağıdaki gibidir;
Bu dağılımda 3. Bodrum kat 1/3 oranında tüm kullanıcılara dağıtılmış, 2. Bodrum kat ise 1/2 oranında Ticari Şube ile Bölge Koordinatörlüğü arasında paylaştırılmıştır.

KULLANIM ALANLARINA GÖRE KİRA DAĞILIMI (TL)				
SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
HALKBANK KIZILAY ŞUBESİ		853,92		84.058
1	3. BODRUM	274,8	5	458
2	1. BODRUM	274,8	22	6.046
3	ZEMİN	274,8	235	64.578
4	1. NORMAL	212,72	61	12.976
HALKBANK TİCARİ ŞUBES		695,84		15.220
1	3. BODRUM	274,8	5	458
2	2. BODRUM	274,8	14	1.924
3	2. NORMAL	233,42	28	6.536
4	3. NORMAL	233,42	27	6.302
HALKBANK ANKARA 1. BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ		1.396,10		25.490
1	3. BODRUM	274,8	5	458
2	2. BODRUM	274,8	14	1.924
3	4. NORMAL	233,42	25	5.836
4	5 NORMAL	233,42	22	5.135
5	6. NORMAL	233,42	19	4.435
6	7. NORMAL	233,42	17	3.968
7	8. NORMAL	233,42	16	3.735
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		2.945,86	TOPLAM DEĞER (TL)	124.767

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 dükkan, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın banka şubesi + koordinatörlük olarak kullanılan binanın toplam 2.946 m²'lik alanının aylık kira bedelinin ~ 124.767,-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 yaşanan olumsuz gelişmelerin bir sonucu olarak 13 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

DİREKT GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMINA GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ = 19.463.714,-TL

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² -ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (YIL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	3. BODRUM	274,8	5	16.488	13	214.344
2	2. BODRUM	274,8	14	46.166	13	600.163
3	1. BODRUM	274,8	22	72.547	13	943.114
4	ZEMİN	274,8	235	774.936	13	10.074.168
5	1. NORMAL	212,72	61	155.711	13	2.024.244
6	2. NORMAL	233,42	28	78.429	13	1.019.579
7	3. NORMAL	233,42	27	75.628	13	983.165
8	4. NORMAL	233,42	25	70.026	13	910.338
9	5 NORMAL	233,42	22	61.623	13	801.097
10	6. NORMAL	233,42	19	53.220	13	691.857
11	7. NORMAL	233,42	17	47.618	13	619.030
12	8. NORMAL	233,42	16	44.817	13	582.616
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		2.945,86	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞER (TL)	1.497.209		19.463.714

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

5-3-2-8 Hâsılat 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 Direkt Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile hesaplanan değer, taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı Kdv Hariç peşin satış olarak değeri belirlenmiştir.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.013.475,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	19.463.714,- TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.238.595,- TL ≈ 18.240.000,- TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	≈ 125.000,-TL/AY

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 yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun "Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri" bölümünde belirtildiği şekilde 51 bağımsız bölümden oluşan yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsur etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir."

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. madde hükmüne "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26.ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan



kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.”

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır.

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 tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur. Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun “Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri bölümünde belirtildiği şekilde 51 bağımsız bölümden oluşan yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsuru etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. madde hükmüne “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.”

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu sebeplerle GYO portföyüne “Bina” olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olacağı 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-029	23.12.2016	17.184.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parselde 51 bağımsız bölümden oluşan ve 'Kargir Apartman' ana taşınmaz vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değerinin; 18.240.000.-TL
(ONSEKİZMİLYONİKİYÜZKIRKBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Piyasa Değerinin; 21.523.200,-TL
(YİRMİBİRMİLYONBEŞYÜZYİRMİÜÇBİNİKİYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değerinin; 125.000,- TL/AY (YÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Aylık Kira Değerinin; 147.500,-TL/YIL
(YÜZKIRKYEDİBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI/YIL)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 2.468.631,- TL

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	3. BODRUM	274,8	838	230.282
2	2. BODRUM	274,8	838	230.282
3	1. BODRUM	274,8	838	230.282
4	ZEMİN	274,8	838	230.282
5	1. NORMAL	212,72	838	178.259
6	2. NORMAL	233,42	838	195.606
7	3. NORMAL	233,42	838	195.606
8	4. NORMAL	233,42	838	195.606
9	5. NORMAL	233,42	838	195.606
10	6. NORMAL	233,42	838	195.606
11	7. NORMAL	233,42	838	195.606
12	8. NORMAL	233,42	838	195.606
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		2945,86	TOPLAM DEĞER (TL)	2.468.631

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,8342 TL, 1 EURO: 4,5394 TL, Satış; 1 USD: 3,8411 TL, 1 EURO: 4.5475 TL

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

İşbu **2017-HALGGYO-10** 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. 21.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 14.12.2017)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

BÖLÜM 8- EKLER



8-1 Uydu Fotoğrafi

