



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“KAVAKLIDERE DEPOLU DÜKKAN DEĞERLEME RAPORU”

25.12.2014

Barbaros Mah.

Tunalı Hilmi Cd., No: 121/A Çankaya, ANKARA



Takdim:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

25.12.2014

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62
Ümraniye / İSTANBUL

Konu: Ankara ili, Çankaya ilçesi, Küçükesat mahallesinde konumlu depolu dükkan değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

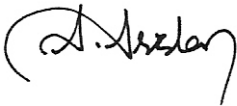
Ankara ili, Çankaya ilçesi, Küçükesat Mahallesi'nde yer alan 2537 ada, 6 no'lu parseldeki 1 no.lu b.b. için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Sn. Oktay VAR tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte Ankara ili, Çankaya ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 25.12.2014 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,


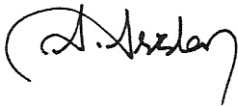
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.



Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Oktay VAR Lisanslı Değerleme Uzmanı (402824) 	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	25.12.2014/58
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	28.11.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	DEPOLU DÜKKAN
Gayrimenkulün Adresi	Barbaros Mah.Tunalı Hilmi Cd., No: 121/A Çankaya, ANKARA
Hukuki Tanımı	Küçükesat Mh. 2537 Ada 6 Parsel Zemin Kat 1 No.lu B.B.
Mal Sahibi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Banka Şubesi
Mevcut Kullanıcı	Vakıflar Bankası Kavaklıdere Şubesi
İmar Durumu	Ticari
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	651,00 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	912,00 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Gelir İndirgeme Yaklaşımı
Satış Kabiliyeti	Satılabilir
KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	12.390.000 TL
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	~10.500.000 TL + KDV
Aylık Kira Değeri	65.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Oktay VAR

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde 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 değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması	8
4. Raporu Hazırlayanlar	8
5. Değerleme Tarihi	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
7. Şirket Bilgileri.....	8
8. Müşteri Bilgileri	8
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı.....	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER.....	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	14
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	14
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	15
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	15
3.5.2. Fiziksel Özellikler	15
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	17
4.1. Emsal Araştırması	17
4.1.1. Satılık Bina/Dükkan/Konut Emsali Araştırması	17
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	20
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	20
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	20
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	20
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	21
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	21
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	21
5.3.2.2. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	22
5.3.2.3. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	22
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	23
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23

5.4.2. 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	23
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	24
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	25

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 12.11.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.12.2014 tarihli, 58 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

3. Raporun Türünün Tanımlanması

Bu rapor SPK mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf GYO 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.

4. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerlendirme uzmanı Oktay VAR (402824) tarafından hazırlanmıştır.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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.

7. Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri:

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı: 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi: 460.000 TL

8. Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye / İSTANBUL adresinde ikamet eden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Çankaya İlçesi, Barbaros mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil 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**2.2.1. Piyasa Değeri**

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 Halkları

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.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Ankara İli Genel Veriler

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, Yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'ü belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır.



Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna

paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 4.650.802 kişi olup, 4.513.921 kent nüfusu, 136.881 de belde ve köy nüfusedir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Keçiören, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	27201	Çubuk	82614	Kalecik	13648	Pursaklar	119593
Altındağ	363744	Elmadağ	43856	Kazan	43308	Sincan	479454
Ayaş	13087	Etimesgut	425947	Keçiören	840809	Şereflikoçhisar	35042
Bala	17397	Evren	3011	Kızılcahamam	24635	Yenimahalle	687042
Bey pazası	46738	Gölbaşı	110643	Mamak	559597		
Çamlıdere	6739	Güdül	8656	Nallıhan	30299		
Çankaya	832075	Haymana	31058	Polatlı	119349		

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Ankara, Türkiye'nin 2. en büyük şehri ve siyasi olarak başkentidir. Kara ulaşımı ve ticaret yollarının bir merkezi olması, ayrıca siyasi önemi sayesinde Türkiye'de gerek ekonomik yaşamın, gerekse siyasi yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda Türkiye'nin en büyük 2. sanayi merkezidir. Ankara il genelinde toprakların % 60'lık bölümü tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İilde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayılarının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Ankara, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin gerek ekonomik gerekse siyasi merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de Ankara ülkenin ekonomik anlamda en ileri 2. merkezi olma özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı % 7,7 düzeyindedir. Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü kentten toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara'nın bütçe gelirlerine 16,5 milyar TL, bütçe gelirlerine katkısı 21,1 milyar TL olup, bütçeden aldığı pay 11,3 milyar TL'dir. 2006 yılında toplam 1.355.000 kişinin istihdam edildiği Ankara'daki işsiz sayısı, 185 bin kişidir ki bu oran olarak %12,1'e denk gelmektedir.

Ticaret ve Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi başlıca küçük ve orta boy işletmelerden oluşur. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. 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, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayii, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'daki sanayi 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.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insanî sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Tarım ve Hayvancılık

Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür.

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.

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) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayılarının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. 2007 verilerine göre ilin %13'ü ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %7'sini bozuk ormanlar, %6'sını ise normal ormanlar oluşturmaktadır. Kayda değer bir ormancılık üretimi yoktur. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Ormancılık ve Madencilik

Ankara, Türkiye'nin madencilik potansiyeli fazla olan illerindedir. İlin Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunur. Ayrıca Tuz Gölü ve çevresinde tuz çıkarılır. Türkiye İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkarılan yer, Tuz Gölü ve çevresidir. İlde ayrıca, Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde sodacılık gelişmiştir.

Turizm

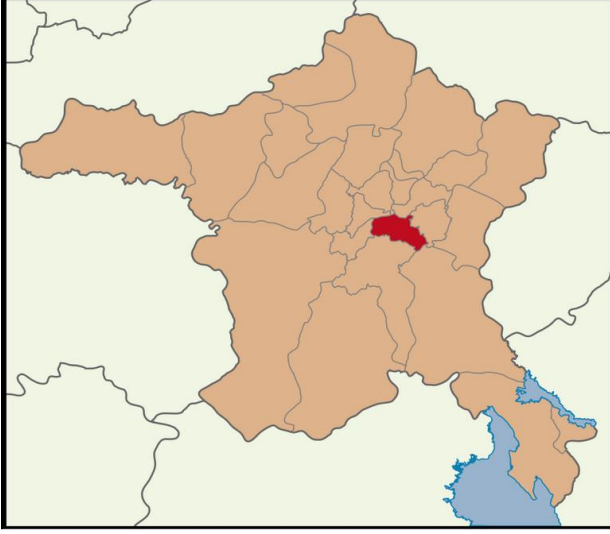
Ankara, Türkiye dışından turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1.5'u (2007'de 383 bin kişi) Ankara Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnoğrafya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

Yurtiçi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren İlçesi Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

3.1.5. Çankaya İlçesi Genel Veriler



İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alan Çankaya İlçesi, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, ili merkezine yakın pek çok semti içine

alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır. Yüzölçümü 307km² olan Çankaya İlçesi'nin 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 794.288'dir. Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin, yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri



BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ADA	2537
BUCAĞI	-	PARSEL	6
MAHALLESİ	KÜÇÜKESAT	ALANI	651,00 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MEVKİ	-		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

25.11.2014 tarihinde Çankaya tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu parseller üzerinde takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

25.11.2014 tarihinde Çankaya tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu bağımsız bölüm son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç**✓ İmar Durumu:**

Söz konusu taşınmaz, Çankaya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan ve ekte sunulan 33478 sayılı yazıya istinaden, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; 7 kat, Hmaks:21,50m irtifada yapılanma hakkı olup, "Ticaret Yolu alanında" kalmaktadır.

✓ Yapı Ruhsat

Konu taşınmazın 13.08.1968 tarih ve A/598 sayılı yapı ruhsatı, 01.10.1969 tarih B/501 sayılı ve 09.12.1969 tarih B/567 sayılı tadilat ruhsatı, 02.11.1995 tarihli tashihat ruhsatı ile Ana gayrimenkule ait 02.02.1970 tarih 131 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, ve 1 no.lu b.b. e ait 20.05.1996 tarih 211/96 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 2001 tarihinden önce inşa edildiğinden dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Çankaya Belediye İmar Müdürlüğünden şifa'i olarak öğrenilmiştir.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması**3.5.1. Ulaşım Özellikleri**

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Ankara ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda olduğu görülmektedir. Ankara'nın ticari olarak en hareketli caddelerinden Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Konu gayrimenkulün yer aldığı 2537 ada 6 parselle olan erişim doğrudan Tunalı Hilmi Caddesi'nden sağlanmaktadır.

Çevresinde ve yakın çevresinde Kuğulu Pasajı, Tunalı Oteli, Kuğulu Parkı, Divan Oteli, Hilton Oteli, Sheraton Oteli, Karum A.V.M., Büyükelçilikler bulunmaktadır. Tunalı Hilmi caddesindeki apartmanların zemin katları dükkan, üst katları büro olarak kullanılmaktadır.

Tunalı Hilmi Caddesi, Çankaya İlçesi'nin ve Kavaklıdere semtinin en çok tercih edilir caddesi olup, üst düzey gelir grubunun ticaretle uğraştığı, alışveriş mekânı olarak tercih ettiği noktadadır. Cadde boyunca ulusal ve uluslararası markaların mağazaları yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Kızılay Merkez	2,0
Ulus	4,0
Ankara Şehirler Arası Terminal	7,0
Esenboğa Havaalanı	30,0

**3.5.2. Fiziksel Özellikler**

Ekspertize konu zemin kat 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 651,00 m² alanlı arsası üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum + zemin + 6 normal katlı inşa edilmiş olup, Çankaya İlçesi'nin ticari olarak en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde konu taşınmazın bulunduğu blok ile birlikte, 1 blok yer almaktadır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkân, mağaza, işhanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Ulaşımı oldukça rahattır. Araç trafiğinin yoğun olduğu Tunalı Hilmi Caddesi'nden Esat Caddesi gidiş istikametine göre, sağ tarafta kalmaktadır.

Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde bulunan 6 no.lu parsel ve 1 no.lu taşınmaz caddeye cepheli olup, girişi Tunalı Caddesi'nden sağlanmaktadır (Tunalı Hilmi Caddesi, No: 121). Taşınmazın çevresi ticaret (dükkân-mağaza-iş hanı-ofis katı) – konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Tunalı Hilmi Caddesi aksı boyunca ticaret aktivitesi ve araç trafiği yoğun olup, trafik akışı tek yönlü/Tunalı

Hilmi Caddesi'nden Esat Caddesi yönündedir. Binanın bodrum katında sığınak, kalorifer dairesi, hizmet odası, depolar, zemin katında apartman girişi, 2 dükkan, 1. Normal katı 1 no.lu B.B e ait 1. Kat, diğer normal katlarda her katta 2 daire olacak şekilde binada toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi; ön cephe mermer kaplama, diğer üç cephesi akrilik boyalıdır. Kapalı/Açık otopark imkânı bulunmayan binada, ısınma doğalgaz merkezi kalorifer sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

1- Konumu : Ekspertize konu 1 no.lu bağımsız bölüm binaya ana giriş kapısı yönünden bakıldığında binanın Bodrum, zemin, 1 . normal katında yer almakta olup; 4 cephelidir.

2- Alanı : Brüt kullanım alanı; bodrum kat 202 m², zemin kat 365 m², 1. kat 345 m² olmak üzere toplam yaklaşık 912 m² dir.

3-Bölmeler : Bağımsız bölüm Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve çay ocağı, zemin katta banka şube birimleri, 1. Katta şube birimleri, tuvalet ve müdür odası bölümlüdür.

4-Balkonlar : Oda bölümlerine açılan balkonlar açık cephelidir.

5-Zeminler : Bodrum katta seramik, zemin katta ve 1. katta ortak alanlar seramik, müdür odası ve servis alanları laminat parke kaplamadır.

6-Duvarlar : Islak hacimlerde seramik kaplama, diğer bölümlerde alçı siva üzeri saten boyalıdır.

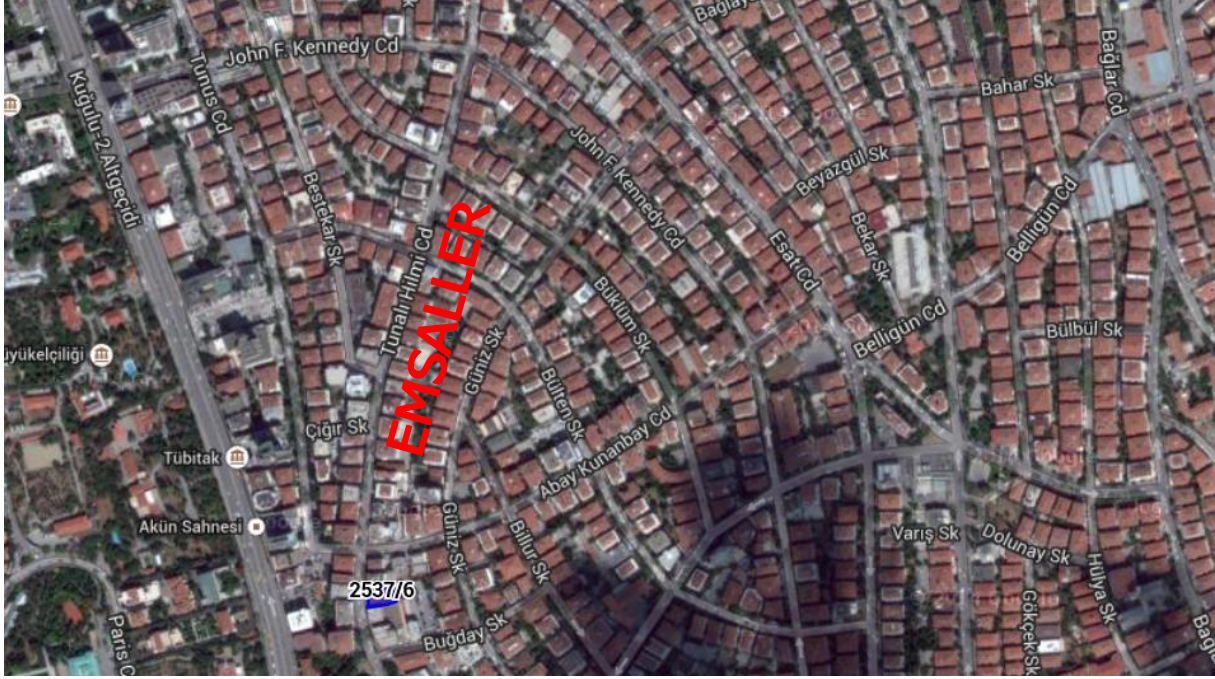
7-Doğrama : Bağımsız bölüm ana giriş kapısı ve pencereler Alüminyum doğrama, iç kapılar ahşaptır.

8-Isınma : Bağımsız bölümde ısınma, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Merkezi havalandırma, soğutma ve yangın alarm-ihbar, dolap ve sprinkler tesisatlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

Reklam ve vitrin teşhir imkanı yüksek olan taşınmazın Tunalı Hilmi caddesine 9,70 metre cephesi bulunmaktadır. Ayrıca bağımsız bölüm bakımlı olup, tadilatında 1. Sınıf malzeme kullanılmıştır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması



4.1.1. Satılık Bina/Dükkan/Konut Emsali Araştırması

Emsal 1: Eurotürk Emlak Ofisi, Tel. no: 312 4421500

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi caddesine cepheli 70 m² kullanım alanlı dükkan 1.350.000.-USD (3.024.000. TL) fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 43.200.-TL) Kira getirisinin 10.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 143.-TL/ay)

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : %50 alanının küçük olması sebebi ile fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 1.350.000.-USD / 70 m² x 0,90 x 0,50 x 2,24 = 18.360.-TL/m²

Kapitalizasyon oranı : 10.000*12 / 2.570.400 TL=0,046

Emsal 2: Eurotürk Emlak Ofisi, Tel. no: 312 4421500

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesine cepheli, 20 m² kullanım alanlı dükkan 1.300.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 65.000.-TL) Kira getirisinin 5.500 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 275.-TL/ay)

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : % 70 alanının küçük olması sebebi ile fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 1.300.000 TL / 20 m² x 0,85 x 0,30 = 16.575.-TL/m²

Kapitalizasyon oranı : 5.500*12/1.105.000 TL=0,059

Emsal 3: İlgim Emlak, Çiğdem Anlar Tel. no: 532 4777298

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesine cepheli, 35 m² zemin, 35 m² bodrum, toplam 70 m² kullanım alanlı dükkan 2.500.000.-TL fiyatla satılıktır. (Bodrum kat %14 etki ettirilerek m² birim fiyatı: 62.500.-TL) Kira getirisinin 9.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 225.-TL/ay)

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : % 60 alanının küçük olması sebebi ile fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 2.500.000 / 40 m² x 0,85 x 0,40 = 21.250.-TL/m²

Kapitalizasyon oranı : 9.000*12/2.125.000 TL=0,050

Emsal 4: Konutsell Gayrimenkul, Yavuz Tunç Tel. no: 536 8456147

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesine cepheli, 60 m² kullanım alanlı dükkan 3.700.000.-TL fiyatla satılıktır. Kira getirisinin 17.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 283.-TL/ay)

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : % 50 alanının küçük olması sebebi ile fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 3.700.000 TL / 60 m² x 0,85 x 0,50 = 26.208.-TL/m²

Kapitalizasyon oranı: 17.000*12/3.145.000 TL=0,065

Emsal 5: Eurotürk Emlak Ofisi, Tel. no: 312 4421500

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesine cepheli, 642 m² kullanım alanlı, (Detayları hakkında bilgi alınamayan) dükkân 7.000.000.-EUR (7.000.000 x 2,77 = 19.390.000 TL) fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 30.202.-TL) Kira getirisinin 40.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 62.-TL/ay)

Pazarlık Payı: % 20

Şerefiyesi: % 15 fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 19.390.000.-TL / 642 m² x 0,80 x 0,85 = 20.537.-TL/m²

Kapitalizasyon oranı: 40.000*12/15.512.000 TL =0,031

Emsal 6: Antur Emlak Ofisi, Tel. no: 312 4430044

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesinde, Aynalı Çarşı pasajında, bodrum katta 22 m² alanlı dükkân 120.000.-TL Fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 5.455.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : %70 alanının küçük olması sebebi ile fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 120.000.-TL / 22 m² x 0,90 x 0,30 = 1.473.-TL/m²

Emsal 7: Kırmızı Beyaz Emlak Ofisi, Nilgün Karaerkek Tel. no: 533 3314461

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesinde, Pasajda, asma katta 18 m² alanlı dükkan 75.000.-TL Fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 4.167.-TL) Kira getirisinin 450 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 25.-TL/ay)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : %70 alanının küçük olması sebebi ile fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 75.000.-TL / 18 m² x 0,90 x 0,30 = 1.125.-TL/m²

Kapitalizasyon oranı: 450*12/67.500 TL=0,08

Emsal 8: Özeltunalı gayrimenkul, Erol Gönültaş Tel. no: 312 4280990

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesinde, Kuğulu çarşısında, bodrum katta 10 m² alanlı dükkan 67.000.-TL Fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 6.700.-TL) Kira getirisinin 450 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 45.-TL/ay)

Pazarlık Payı : % 03

Şerefiyesi : %80 alanının küçük olması sebebi ile fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 67.000.-TL / 10 m² x 0,97 x 0,20 = 1.300.-TL/m²

Kapitalizasyon oranı: 450*12/65.000 TL =0,083

Emsal 9: Metropol Emlak, Erinç Orkun Tel. no: 312 4362378

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesinde, Kuğulu iş merkezinde, 1. katta 50 m² alanlı, 1+1, ofis 300.000.-TL Fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 6.000.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : -

Gayrimenkulün birim değeri: 300.000.-TL / 50 m² x 0,90 = 5.400.-TL/m²

Emsal 10: Borsemlak, Levent Kaya Tel. no: 312 4414170

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesinde, Kuğulu iş hanında, 2. katta 150 m² alanlı, ofis 535.000.-TL Fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 3.567.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : -

Gayrimenkulün birim değeri: 535.000.-TL / 150 m² x 0,90 = 3.210.-TL/m²

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Tunalı Hilmi Caddesi cephe olması,
- Tunalı Hilmi Caddesi'nde yaya ve araç trafiğinin yoğun olması,
- Tunalı Hilmi Caddesi'nin en işlek bölümünde konumlu olması,
- Taşınmazın olduğu bölgeye ulaşım imkanlarının iyi olması,
- Taşınmazın çevresinde ticaret hareketliliğinin yoğun olması,
- Bölgenin alt yapısının tamamlanmış olması,
- Taşınmazın projesi ile uyumlu olması

Olumsuz Özellikler

- Alanının büyük olması
- Bölgede otopark sorununun olması
- Ana gayrimenkulün eski bina olması

5.2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Mağaza**" 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 bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

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. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsal 1,2,3,4 ve 5'in benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır.

E(1)-----	18.360 TL/m ²
E(2)-----	16.575 TL/m ²
E(3)-----	21.250 TL/m ²
E(4)-----	26.208 TL/m ²
<u>E(5)-----</u>	<u>20.537 TL/m²</u>
	(102.930 TL/m ²) / 5 = 20.586 TL/m ²

Söz konusu gayrimenkulün zemin kat alanı için m² birim fiyatı 21.000.-TL/m², Bodrum kat için 5.250 TL/ m², 1. kat için 8.400 TL/ m², olarak belirlenmiştir.

Bodrum Kat : 202 m² x 5.250 TL/ m² = 1.060.500 TL

Zemin Kat : 365 m² x 21.000 TL/ m² = 7.665.000 TL

1.Normal Kat : 345 m² x 8.400 TL/ m² = 2.898.000 TL

TOPLAM KDV Dahil = (11.623.500 TL) ~**11.625.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın ekli dosyada bulunan kira sözleşmesine istinaden Ocak 2014 kira bedeli 60.165,45 TL + KDV bedeli üzerinden anlaşılmış olup, yıllık TÜFE – TEFE oranları doğrultusunda artış yapıldığı, Aralık 2014 TÜFE – TEFE oranları (%8,36) dikkate alınarak 2015 kira bedeli takdir edilmiştir. Buna göre;

2015 kira bedeli - 60.165,45 TL x 1,0836 = **65.195 TL + KDV** olabileceği belirlenmiştir.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanımı göz önünde bulundurularak, Emsal 2, 3 ve 5'in konum itibariyle benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmış olup, emsallerin alanlarının küçük olması göz önünde bulundurularak birim değer %55 oranında şerefiyelendirilmiştir. Zemin kat birim kira değeri;

E(2)----- 275 TL/m²/ay

E(3)----- 225 TL/m²/ay

E(5)----- 283 TL/m² /ay

(783 TL/m²/ay) / 3 = 261 TL/m²/ay x %45 = 117,45 TL/m²/ay

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak; bodrum katın zemin kata etkisinin %25 oranında, normal katın ise %40 oranında olacağı varsayılmıştır. Buna göre bağımsız bölümün aylık kira değeri;

Bodrum Kat : 202 m² x 29,36 TL/ m²/ay = 5.931 TL/ay

Zemin Kat : 365 m² x 117,45 TL/ m²/ay = 42.869 TL/ay

1.Normal Kat : 345 m² x 46,98 TL/ m²/ay = 16.208 TL/ay

TOPLAM = **65.008 TL/ay + KDV** olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmaları sonucu kat bazında ve toplam kira bedelleri takdir edilmiş olup, söz konusu gayrimenkulün emsaller dikkate alınarak 2014 yılı için aylık kira bedeli toplam KDV hariç **65.000 TL/ay** olarak hesaplanmıştır. Emsal kapitalizasyon oranları ve dükkanın 3 katlı olması dikkate alındığında ortalama kapitalizasyon oranı %7 olarak hesaplanmış olup, taşınmazın KDV hariç toplam değer hesabı aşağıdaki gibidir;

65.000 TL/ay x 12 ay /0,07 = 11.142.857 TL + %18 KDV = (13.148.571 TL) **~13.150.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.4. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,

Ekspertize konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cephe olması, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

5.4.2. 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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Çankaya İlçesi, Barbaros mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	11.625.000	5.190.000	4.200.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	13.150.000	5.870.000	4.750.000
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	12.390.000	5.530.000	4.475.000
Aylık Kira Değeri	65.000 + KDV	29.018 + KDV	23.465 + KDV

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,24.-TL; 1 EUR 2,77.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak rapor tarihindeki;

KDV hariç Toplam Adil Piyasa Değerinin;

~10.500.000 TL + %18 KDV Yazıyla: (On Milyon Beş Yüz Bin TL)

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

12.390.000 TL Yazıyla: (On İki Milyon Üç Yüz Doksan Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

FOTOĞRAFLAR



BODRUM KAT:





ZEMİN KAT:



1. KAT:



FASİNMEZA AHTAPU KAYDE / AHTIF Malikler için Değerle + SBT var	
Zemin Tipi : 04 MİBESAN	Ara Parsel : 25/276
Zemin No : 25/276	Yerleşim : 440010
İl/İlçe : 00000000000000000000	Ara Taraf Mikdar : MEKEMELERLE MENKUL HAKLAR KANUNU 40000000000000000000
Konut Adı : Çarşı 1M	Blok/Kat/Alan-B.H.No : /2500N / 1244/20/50 / 1
Mahalle / Köy Adı : KÜÇÜKSAĞIRCI	Araç Pnö.Özellik : 00000
Merkül	Bağlaş. Mikdar : 00000 / 000000
Çik. / Sayfa No : 00 / 0000	
Kayıt Durumu : 0000	

FASİNMEZ SERHİ / BEVAN / İRTİFAK

SBT Açıklama	Mak. / Lotlar	Tarih - Yeminler	Tekrar tahsis - Tarih - Yec
Bevan YÖNETİM PLANI			

MÜKEMMEL HİSSELERİ			
Sıra No	Mak. / Hisse Payı	Mevkiate	Ekim Tarih - Tarih - Yec
00000	00000 No - Hisse Payı	000000	0000 / 000000 / 00000

Rapor Yazarı : 000000
 Rapor Uzmanı : 000000
 Kayıt : 000000
 25 / 12 / 2014
 Başvuru No : 000000
 Tarih : 0000 / 0000 / 0000



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: M.06.3.ÇAN.13.04.01/41255-2963/14 (37498)
Konu: 2537 ada 6 parsel.

.../.../2014
ANKARA
01 Aralık 2014

Sn: A.Şükrü KOÇ
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Aziziye Mah. Piyade Sokak No:3 B Blok 7
ÇANKAYA/ANKARA

İlgi: 14.11.2014 Tarih ve 2014/747 sayılı yazınız.

İlgi dilekçenizde Belediyemiz Barbaros Mahallesi İmarın 2537 ada 6 parseli 6600/B nolu parselasyon planı kapsamında 7 katlı Ticaret Yolu parseli olarak ayrılmış olup, 768 m2 senet alanlı parselin 117 m2 yola terk olarak ayrıldığı ve parselin uhdesinde ise 651 m2 nin kaldığı anlaşılmıştır.

Söz konusu ada parseli ait olarak 1/1000 ölçekli parselasyon planı örneği ve İmar Dağıtım Cetveli de yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü. V.
(Handwritten signature)

EK: 1/1000 ölçekli pafta ve dağ. Cet. Fot.

28/11/2014 HRT. TEK. S.GÜNEY
28/11/2014 HRT.BÜRO. SOR. H.DÖNMEZ
(Handwritten signature)

AHMET ARSLAN**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırıkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

Yabancı Dil

İngilizce

BilgisayarMS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, rapoların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYŞIK

Tevfik Metin AYŞIK
BİRLİK BAŞKANI