



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**ANKARA
ÇANKAYA-CUMHURİYET**

2014_300_07

**"YENİŞEHİR ŞUBE &
ROTA BULVAR OTEL"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	14
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	15
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	16
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	16
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	17
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	17
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	17
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	18
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	18
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	19
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	21
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	24
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	24
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	25
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	25
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	26
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	26
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
8.	SONUÇ.....	27
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	27
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	27
8.2.1.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	27
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ.....	27
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ.....	27

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: BİNA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 1046 ada, 27 parselde kayıtlı 205 m ² arsa alanı olan Apartman-Banka Hizmet Şubesi & Otel.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Değerleme konusu parsel; 35280 nolu kesin parselasyon ve bölge kat nizamı planında, Kızılay ve yakın çevresi merkezi iş alanı kapsamında, blok nizam 10 katlı ticaret alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 13.224.000,-TL (KDV Hariç)

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 25.12.2014
- RAPORUN NUMARASI** : 2014_300_07
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 23.12.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 01.11.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2014_300_04.10
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği esas alınarak hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 Tebliği ve ekinde (20/7/2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararı) belirtilen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” içerecek şekilde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parselde kayıtlı 205 m² arsa alanı olan Apartman’ın değer tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Fulya ŞENGÜL**
SPK Lisans No:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Müh.
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan;
-20.12.2010 tarih 2010_300_005_02 no.lu raporda değer, KDV hariç; **10.140.000-TL**
- 25.12.2013 / 2013_300_28 ile 15.09.2014 /2013_300_28_REV tarih ve numaralı raporlarda değer **12.673.000.TL** olarak takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi
Ertuğrulgazi Sokak
No:1 34774
Yukarı Dudullu – Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı, raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ

Ankara ili, Türkiye'nin başkenti olup coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur. Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak da günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, büyükşehir belediyesi kanununa göre büyükşehirlerde köy nüfusu yer almamakta olup nüfusun tamamı tük verilerine göre il merkezinde yaşıyor gözükmektedir. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır.



İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

İl alanı, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

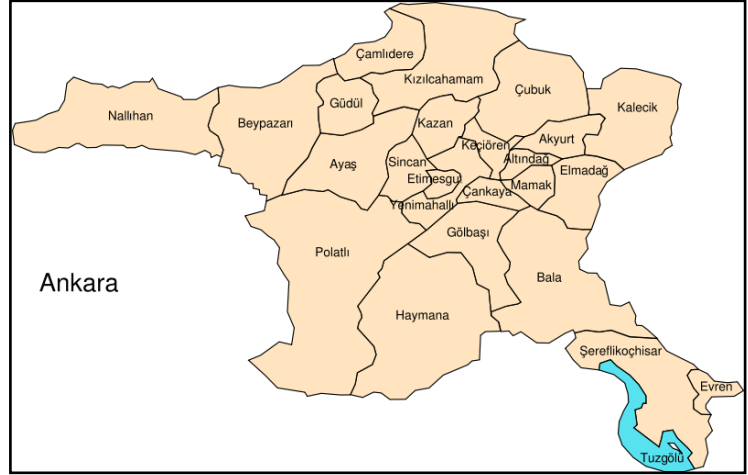
- 2013 Adrese Dayalı Nüfusa Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfusu aşağıda sunulmuştur.

İl - Province	Toplam Total		İl ve ilçe merkezleri Province and district centers		Belde ve köyler Towns and villages		Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Toplam-Total	75 627 384	76 667 864	58 448 431	70 034 413	17 178 953	6 633 451	12,0	13,7
Ankara	4 965 542	5 045 083	4 842 136	5 045 083	123 406	-	15,1	15,9

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Bunlar: Keçiören, Çankaya, Yenimahalle, Mamak, Sincan, Etimesgut, Altındağ, Polatlı, Pursaklar, Gölbaşı, Çubuk, Beypazarı, Elmadag, Kazan, Şereflikoçhisar, Haymana, Nallıhan, Akyurt, Kızılcahamam, Bala, Kalecik, Ayaş, Güdül, Çamlıdere ve Evren'dir.

ÇANKAYA İLÇESİ

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçesidir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 914.501 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.



İlçenin yüzölçümü 203 km²'dir.

Ankara'nın 8 merkez ilçesinden biri olan Çankaya, şehir merkezine (Ulus) çok yakın bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 1.071 metredir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutulmuş yerleşime açılmıştır.

Çankaya ilçesi Ankara'nın merkezinde yer almaktadır ve şehir merkezi de bu ilçededir. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni, 2013 yılında Ankara-Konya ve 2014 yılında Ankara-İstanbul Hızlı Treni de ulaşım hizmet vermeye başlamıştır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran dört adet faal, 1 adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan tamamı Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar.

Yapımına 1992 yılında başlanan Ankara metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

NÜFUSU: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 verilerine göre ilçe nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl ve ilçe Province and district	Nüfus Population		Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)
	Toplam Total	İl/ilçe merkezleri Province and district centers	
Ankara	5 045 083	5 045 083	-
Çankaya	914 501	914 501	-15,1

EĞİTİM VE KÜLTÜR: Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında onlarca lise bulunmaktadır. Çankaya'daki on bir adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yüksek öğrenim görmekte olup Ankara ilinin üniversitelerinin tamamı bu ilçede toplanmıştır. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri de ilçede yerini almıştır. Çankaya'daki üniversiteler şunlardır: Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi,

Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, İpek Üniversitesi ve Kara Harp Okulu.

TİCARİ ÖZELLİKLERİ: İlçede ticaret yoğunluğu çok fazla olup hareketliliğin komşu İlçe ve illerle de ilişkisi vardır. Ticari faaliyetlerin birinci derecede yoğunlaştığı yer Yenişehir'dir. İlçede 100.000 kadar işyeri bulunmakta olup bu işyerlerinin bazıları çok büyük ticaret merkezleridir. Kocatepe Camiisi bünyesinde bulunan Beğendik Mağazaları, Karum Çarşısı, Migros, Gima, Real, Tansaş gibi çarşı ve büyük marketler ilçeye ticaret hareketliliği kazandırmıştır. Ayrıca ilçenin her mahalle ve semtinde yaygın olarak kasap, manav, eczane, kırtasiye, baharatçı, dükkanları ile çeşitli tamirhaneler bulunmaktadır.

CUMHURİYET MAHALLESİ

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde bağlık bahçelik bir kırsal alan görünümünde olan Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. 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 hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir. Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya İlçesinde yaşamaktadır. Ayrıca Ankara'nın kültürel-sanatsal etkinliklerinin büyük bir bölümü de Çankaya'da gerçekleştirilmektedir.

İlçe son zamanlarda kırsal kesimden göçlerin yoğunlaşması nedeniyle hızlı bir nüfus artışına neden olmuş, yapılan imarsız gecekondulaşma neticesi dış kesimlerde düzensiz bir yapılaşma meydana gelmiştir. İlçe Belediye sınırları içerisinde kalan yerler imar planına uygun olarak çağdaş ve modern bir yapıya kavuşturulmuştur.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009 - 2010 -2011-2012-2013 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur.

2014 yılı dünya genel ekonomi görünümü ile ilgili OECD'nin Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm değerlendirme raporunda, dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşme yaşanmaktadır.

Son dönemde açıklanan veriler de genel olarak ekonomik aktivitede olumlu bir görünüme işaret etmektedir. ABD'de daha önce %4,2 seviyesinde açıklanan ikinci çeyrek yıllık GSYH büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir.

Büyüme:

OECD GSYH Büyüme Tahminleri

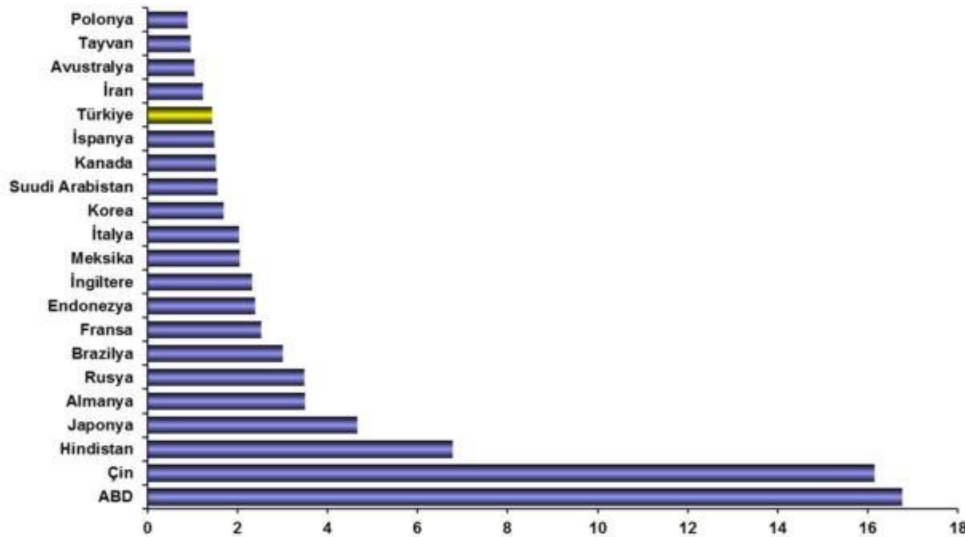
%	2013G	2014	2015	Mayıs Ayı Tahminleri	
				2014	2015
ABD	2,2	2,1	3,1	-0,5	-0,4
Euro Alanı	-0,4	0,8	1,1	-0,4	-0,6
Japonya	1,6	0,9	1,1	-0,3	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,3	0,0	0,0

(G) Gerçekleşme

Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

Dünyanın En Büyük Ekonomileri

(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH, Trilyon Dolar, 2013)



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılında Türkiye %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin üstünde %4 oranında büyümüştür.

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur. 2014 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisi %4,3 oranında büyümüştür.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2014	3,4	2,3	1,1	1,7	1,3	0,2	5,4	7,4
	2015	4,0	3,1	1,5	3,0	2,0	1,0	6,4	7,1
OECD	2014	3,4	3,3	1,2	2,6	1,8	0,5	4,9	7,4
	2015	3,9	4,0	1,7	3,5	2,2	1,8	5,9	7,3
DB	2014	2,8	3,5	1,1	2,1	1,5	0,5	5,5	7,6
	2015	3,4	3,5	1,8	3,0	2,7	1,5	6,3	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

2014-2016 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

2014-2016 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; potansiyel büyüme hızına ulaşmak, cari işlemler açığını daha da azaltmak, enflasyonu düşürmek, kamu mali dengelerini iyileştirmek ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir.

	2013*	2014	2015	2016
<i>GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)</i>	820	867	928	996
<i>Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)</i>	10.782	11.277	11.927	12.670
<i>GSYH Büyümesi (1)</i>	4,0	4,0	5,0	5,0
<i>İşsizlik Oranı (%)</i>	9,7	9,4	9,2	8,9
<i>Turizm Gelirleri (Milyar \$)</i>	28,0	31,0	32,0	34,5
<i>Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)</i>	-65,1	-55,5	-55,0	-55,0
<i>Cari İşlemler Dengesi /GSYH (%)</i>	-7,9	-6,4	-5,9	-5,5

* Gerçekleşme
2014-2016 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 08/10/2013
(1) Sabit Fiyatlarda yüzde değişimi göstermektedir.

2013 yılında; Gayrisafi Milli Hasıla 820 milyar dolar, kişi başına milli gelir 10.782 dolar, GSYH büyümesi %4, işsizlik oranı %9,7, turizm gelirleri 28 milyar dolar, cari işlemler dengesi -65,1 milyar dolar olarak açık vermiş olup, cari işlemler dengesinin gayrisafi yurtiçi hasılaya oranı -7,9 olarak gerçekleşmiştir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)

	Yıllar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
KKO	2007	77,9	77,3	80,3	80,5	80,8	81,7	82	79,6	80,8	81,6	80,8	79,2
	2008	77,9	78	76,9	78,6	79,2	80,3	79,8	80	77,3	75,8	71,8	64,9
	2009	61,6	60,9	58,7	59,7	64	67,5	67,9	68,9	68	68,2	69,8	67,7
	2010	68,6	67,8	67,3	72,7	73,3	73,3	74,4	73	73,5	75,3	75,9	75,6
	2011	74,6	73	73,2	74,9	75,2	76,7	75,4	76,1	76,2	77	76,9	75,5
	2012	74,7	72,9	73,1	74,7	74,7	74,6	74,8	74,3	74	74,9	74	73,6
	2013	72,4	72,2	72,7	73,6	74,8	75,3	75,5	75,5	75,4	76,4	75,6	76
	2014	73,9	73,3	73,1	74,4	74,4	75,3	74,9	74,7	74,4	74,9		
KKK - MA	2007	79,7	79,5	82,3	81,2	80,6	80,7	80,5	77,8	80,1	80	80	79,8
	2008	79,8	80,2	79,1	79,2	78,9	79,2	78,2	78,3	76,5	74,2	71	65,6
	2009	63,5	63,3	61,2	60,5	63,9	66,5	66,4	67,2	67,2	66,7	68,7	68,1
	2010	70,1	70	69,6	73,3	73,1	72,5	73,2	71,9	72,9	74	75	75,6
	2011	75,9	74,8	75,1	75,4	75	76	74,6	75,2	75,8	75,7	76	75,5
	2012	75,8	74,8	75	75	74,3	73,7	74	73,6	73,7	73,9	73,4	73,7
	2013	73,7	73,8	74,3	74	74,5	74,6	74,6	74,9	75	75,4	75	75,9
	2014	75	74,8	74,6	74,8	74,2	74,6	74,2	74,0	74,0	74,0		

Tüfe:

TÜFE’de (2003=100) 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,54 artış gerçekleşti.

Tüketici fiyat Endeksi Değişim Oranları (2003=100), Eylül 2014		
	Eyl.14	Eyl.13
Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)	0,14	0,77
Bir Önceki Yılın aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)	6,43	5,01
Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	8,86	7,88
Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (%)	8,54	7,32

Türkiye’nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch’in, 5 Kasım 2012’de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody’s 16 Mayıs 2013’te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs’ta Türkiye’nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services’den (DBRS), Türkiye’nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor’s’a (S&P) 27 Mart 2013’te Türkiye’nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Ekim 2014 tarihinde Fitch Ratings Türkiye'nin "BBB-" olan "yatırım yapılabilir notunu" ve "durağan" not görünümünü teyit etti.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2014

YAPI RUHSATLARI, OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2014					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2014	2013 [®]	2012 [®]	2014	2013
Bina Sayısı (adt.)	74.214	59.551	51.358	24,6%	16,0%
Yüzölçümü (m ²)	112.617.603	82.902.610	77.774.234	35,8%	6,6%
Değer (TL)	88.321.452.674	58.717.544.830	53.509.640.592	50,4%	9,7%
Daire Sayısı (adt.)	525.520	412.346	375.229	27,4%	9,9%
®: Yapı izin istatistikleri 2012 ve 2013 yılları revize edilmiştir.					

2014 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,6, yüzölçümü %35,8, değeri %50,4, daire sayısı %27,4 oranında arttı.

Sonuç:

Birkaç yıldır süren aşırı zayıflıkların ardından gelişmiş ülkeler ekonomik krizi atlattığı görünmektedir. Gelişmiş ülkelerin ekonomik krizi atlattığıyla birlikte dünya ekonomisinde genel bir iyileşme beklenmektedir.

Türkiye'deki bankacılık sisteminin mevcut yapısal özelliği ve piyasadaki aktörlerin kriz sırasındaki davranış biçimleri Türkiye'nin bu krizi görece az hasarla atlattığına neden olmuştur. Buna göre özellikle 2001 krizinden sonra atılan adımlar Türkiye'deki bankacılık sistemini sağlamlaştırmış ve bir istikrara kavuşturmuştur.

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Irak-Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TUSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almakta olup, Ankara İli'nin kent merkezi olan Kızılay'da yer almaktadır. Taşınmaz; Ankara kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan, Ankara'nın kuzeyi ile güneyini ilişkilendiren, kuzeyinde Ulus, güneyinde Kavaklıdere semtini birbirine bağlar konumda olan Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz; Kızılay Meydanı'ndan Sıhhiye semti gidiş istikametine göre; sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı 1046 ada Atatürk Bulvarı'na cepheli olup, taşınmaz; Zafer Çarşısı'nın sol tarafında yer alan 2. bina konumundadır. Planlı yapılaşmanın olduğu bölgede resmi-özel kurum ve kuruluşlar dersaneler, mağazalar, banka şubeleri ve bürolar bulunmaktadır. Bölge tercih gören bir iş ve ticaret bölgesi olup taşıt trafiği yoğun olarak gözlemlenmektedir. Kızılay Meydanı'na ~700 metre mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçlarıyla ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Atatürk Bulvarı, Mithatpaşa Caddesi, Sağlık Bakanlığı, Adliye Sarayı, Ankara Üniversitesi Tarih Coğrafya Fakültesi, Zafer İş Merkezi, Abdi İpekçi Parkı, Ordu Evi, Milli Piyango Binası ve hemen hemen tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (Halk Otobüsü), metro alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Otobüs Durağı	250 m	Ulus	1,3 km
Metro Durağı	300 m	Kavaklıdere	2,7 km
Sıhhiye	170 m	Aşti	3,8 km
Kızılay Meydanı	520 m	Esenboğa Hava Alanı	25 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- ✓ Değerlemesi yapılan taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parselde yer alan "Apartman" vasıflı binadır.
- ✓ Taşınmaz, 2 bodrum+zemin+9 Normal kat+çekme kattan oluşan binadır.
- ✓ Binanın bir kısmı Halk Bankası Yenişehir Şubesi, bir kısmı da Rota Bulvar Otel olarak kullanılmaktadır.
- ✓ Taşınmazın dış cephesi zemin katta alüminyum kompozit ve cam; 1. normal kat ve sonrası ise plastik dış cephe boyalıdır.
- ✓ Mimari projesine göre taşınmazın 2. Bodrum katında; kazan dairesi, arşiv, su deposu, sığınak, hidrofor ve arşiv bulunmaktadır. Zemin döşemesi; dökme mozaik, duvarlar ise plastik boyalıdır. Mahallinde 2. Bodrum kat otel kullanımına aittir.
- ✓ Mimari projesine taşınmazın 1. bodrum katında; kasalar, arşiv, 2 adet wc, mutfak, trafo yeri bölümleri bulunmaktadır. Zemin döşemesi; tüm mahallerde seramik, duvarlar ise plastik boyalıdır.
- ✓ Mimari projesine göre taşınmazın zemin katında; banka bölümü yer almaktadır. Banka bölümünde gişeler, cam bölmeyle ayrılmış operasyon servisi, müşteri bekleme holü, müdür yardımcısı odası, 2 adet pano makinesi yeri hacimlerinden oluşmaktadır. Banka bölümünde, 2 adet atm kasası, 1 adet internet şubeciliği, Nakit kiosk ve 1 adet telefon bankacılığı mevcuttur. Zemin katın zemini, yer yer seramik yer yer laminant malzeme, gişeler bölümü laminant malzeme, duvarlar saten badanalı, tavan; asma tavan, spot ışıklandırmalıdır. Mahallinde 1. Bodrum kat banka kullanımındadır.
- ✓ Mimari projesine göre taşınmazın 1. Normal katında; 1 adet ofis, 1 adet cam bölmeyle ayrılmış operasyon servisi/krediler servisi bölümleri mevcuttur. Zemin döşemesi; seramik, duvarları saten badanalı olup, tavan ise asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- ✓ Mimari projesine göre, taşınmazın 2. Normal katında; 1 adet ofis, cam bölmeli ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemesi; yer yer laminant yer yer seramik, duvarları plastik badanalı olup, tavan; asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- ✓ Mimari tadilat projesine göre 3. Normal kat ve diğer normal katlar; otel kullanımında olup katta 5 adet oda, kat holü ve asansör bulunmaktadır. Zemin döşemesi; banyo bölümünde seramik, diğer mahallerde laminant malzeme, duvarlar banyo hacminde seramik, diğer mahallerde saten badanalı olup tavan; asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- ✓ Mimari tadilat projesine göre taşınmazın çekme katı; otel kullanımında olup yemek salonu olarak kullanılmaktadır. Zemin döşemesi seramik üzerine halıfleks döşemeli, duvarlar saten boyalı olup tavan; asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- ✓ Taşınmazın zemin kat ve bodrum katlarının her bir katı brüt 200 m² alanlı, 1 ila 9. Normal katlar brüt 167 m² alanlı, çekme kat ise 100 m² alanlı olup, bu alanlar tasdikli mimari projesine uygundur. Taşınmazın toplam brüt alanı, tasdikli mimari proje ve yapı kullanma izin belgesine göre toplam 2.204 m²'dir.
- ✓ Taşınmazın 03.06.2014 tarihinde hazırlanan mimari tadilat projesine göre, 2. Bodrum katında sığınak, kazan dairesi ve depo alanları, 1. Bodrum katında sistem odası, 3 adet kasa ve dükkana ait depo, zemin katında, müşteri holü, kasa odası ve servis, 1. Normal katında, banka müşteri holü, servis ve çay ocağı, 2. Normal katında, müdür odası, müşteri holü ve servis, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9. Normal katlarda 5'er adet oda ve balkon, çatı katında yemek ve kahvaltı salonu ile teras bölümleri bulunmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	45
Kat Adedi	:	2 Bodrum, Zemin, 9 Normal Kat+Çekme Kat
Dış Cephe	:	Zemin katta kompozit levha, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	2.204 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Kalorifer

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%20(tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	---
ADA NO	:	1046
PARSEL NO	:	27
YÜZÖLÇÜMÜ	:	205,00 m ²
NİTELİĞİ	:	APARTMAN
MALİKLER	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU CİNSİ	:	CİNS TASHİHLİ
CİLT	:	1
SAHİFE	:	58
YEVMIYE	:	36171
EDİNİM TARİHİ	:	28/10/2010

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

1046 Ada 27 Parsel

22.12.2014 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğünden alınan yazılı bilgiye göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde şerh bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel; Kızılay ve yakın çevresi merkezi iş alanı kapsamında, blok nizam 10 katlı ticaret alanında kalmakta olup, saçak seviyesi Hmax:30,50 m'dir.

İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu 1046 ada 27 parsel no.lu taşınmazın Çankaya Belediye arşivinde incelenen dosyasında 16.03.1994 tasdik tarihli Tadilat Projesi, 07.07.1966 tarih ve 543 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 22.03.1995 tarih ve 27 sayılı Tadilat Ruhsatı, ile 22.06.1968 tarih ve 379 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Ayrıca, taşınmazın 3. Normal katlarından itibaren otel fonksiyonlu kullanılmasına ilişkin 03.06.2014 tarihli tadilat projesi bulunmakta olup, bu mimari projeye istinaden 27.11.2014/193-14 tarih ve numara onaylı tadilat ruhsatı alınarak taşınmazın yasal süreci tamamlanmıştır.

5.3.2.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi encümen kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; 28.10.2010 tarihinde 36171 yevmiye no ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel; 35280 nolu kesin parsellasyon ve bölge kat nizamı planında, Kızılay ve yakın çevresi merkezi iş alanı kapsamında, blok nizam 10 katlı ticaret alanında kalmakta olup, saçak seviyesi Hmax:30,50 m'dir. Tescilli sıhhiye ordu evinin bulunması sebebi ile, 1160 ada 1 sayılı parselde cephe verdiği için her türlü uygulama öncesi Ankara 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Bu yöntemde taşınmazların Pazar değeri, gelir yaratma potansiyeli/kapasitesi ile ölçülür. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu yöntem, taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kira geliri üreten taşınmazlar, alışveriş merkezleri, ofisler, kiralanan konutlar gibi- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net işletme geliridir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı, tahsilat kayıpları ve işletme giderlerinin (sabit, değişken giderler) çıkarılması ile bulunur. Gelir Yöntemi çerçevesinde Gelir İndirgeme Yöntemi ve Direkt/Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmaktadır.

"Gelir indirgeme yöntemi" yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelecekteki tahmini gelirlerin, şu andaki değerini göz önünde bulundurur ve gelecekteki ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın, bir dizi nakit akışın, bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir iskonto oranı seçilerek nakit akış, bugüne indirgenir.

"Doğrudan /direkt kapitalizasyon yöntemi" yaklaşımında ise, bir *genel oranı*, tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölüldüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan *tüm riskler getirisini* uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın deprem öncesi bir yapı olması,
- Otoparkının mevcut olmaması,

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ticaret ve Hizmet Merkezi olan bir bölgede, ana caddeye cepheli konumda olması,
- Demir yolu ve karayolu toplu taşıma araçlarının güzergâhına yakın konumlu olması,
- Ulaşım açısından kolay erişilebilir bir bölgede konumlu olması,
- Eğitim, sağlık, kamu kurumlarına yakın mesafede olması,
- İç mekan özelliklerinin iyi olması, tadilat yapılmış olması,
- Değerleme konusu taşınmazın cepheli olduğu bulvarın yaya yoğunluğunun fazla olması.

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değer tespit edilmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

6.5.1. KİRALIK EMSALLER

KİRALIK EMSALLER						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	KİRA BEDELİ (TL/AY)	AÇIKLAMA	BİRİM KİRA (TL/m ² /Ay)	İRTİBAT
1	KİRALIK	220	26.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde bulunan, giriş katta konumlu, tek hacimden oluşan dükkan.	118	EUROTURK GAYRİMENKUL 0530 442 15 00
2	KİRALIK	300	28.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkiide, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde bulunan, giriş kat dükkan	93,33	KAYAHAN KAYA GAYRİMENKUL 0 (312) 424 14 15
3	KİRALIK	25	3.200	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkiide, Strazburg Caddesi üzerinde yer alan giriş ve depo alanından oluşan dükkan	128	KAYAHAN KAYA GAYRİMENKUL 0 (312) 424 14 15
4	KİRALIK	200	26.000	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, İzmir 1 Caddesinde bulunan giriş kat dükkan	130	WORLD TİCARİ GAYRİMENKUL 0 312 4191902
5	KİRALIK	80	1.500	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde bulunan 5. kat ofis.	18,75	BORSEM EMLAK 0 312 4402430
6	KİRALIK	110	2.750	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde yer alan , 5 katlı binanın 1. katında konumlu, 2+1 kullanımlı ofis.	25	TS BAŞKENT EMLAK 0 312 4190880
7	KİRALIK	60	1.250	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde bulunan binanın 6. Katında bulunan ofis	20,8	REMAX ADIM EMLAK 0 312 4190777

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvarda yer alan giriş kat dükkanın şerefyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana benzerdir.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile yakın mevkiide, yaya yoğunluğunun daha az olduğu bir cadde üzerinde yer alan dükkanın şerefyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana biraz daha düşüktür.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu dükkanın şerefyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana benzerdir.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan giriş kat dükkanın şerefyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana benzerdir.

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan ofisin şerefyesi değerlendirme konusu taşınmazın ara katlarında bulunan ofislere benzer ancak bulunduğu kat itibari düşük şerefyelidir.

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan ofisin şerefyesi değerlendirme konusu taşınmazın ara katlarında bulunan ofislere benzerdir.

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan ofisin şerefyesi değerlendirme konusu taşınmazın ara katlarında bulunan ofislere benzerdir.

Taşınmazın 3. Normal kattan itibaren otel fonksiyonlu olarak kullanılıyor olması ve tadilat görmüş olması sebebi ile emsallere kıyasla daha yüksek şerefeli olduğuna kanaat getirilmiştir.

6.5.2. SATILIK EMSALLER

OFİS VE DÜKKAN EMSALLERİ						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	Satış Değeri (TL/)	İRTİBAT
1	SATILIK	140	2.250.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide, Selanik Caddesi üzerinde, giriş kat depolu dükkan	16.071	ANADOLU EMLAK 0 (312) 527 52 42
2	SATILIK	50	1.475.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde, zemin katta tek hacimden oluşan dükkân.	29.500	MAVİ AY TİCARİ GAYRİMENKUL 0 (312) 255 04 23
3	SATILIK	24	435.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide, cadde üzerinde giriş kat dükkan.	18.125	ZİRVE GAYRİMENKUL 0 (312) 232 25 55
4	SATILIK	176	1.900.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide giriş kat dükkân	10.795	REMAX ADIM 0 (535) 483 12 12
5	SATILIK	20	425.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide, cadde üzerinde yer alan giriş kat dükkan	21.250	ATABEY EMLAK 0 (312) 581 01 91
6	SATILIK	75	300.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde konumlu, 5 katlı binanın 5. Katında yer alan, 3 hacimden oluşan ofis	4.000	SAHİBİNDEN 0 532 3164475
7	SATILIK	60	160.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde yer alan, iş merkezinin 2. katında konumlu, 3 hacimden oluşan ofis.	2.666	SAHİBİNDEN 0 532 3164475
8	SATILIK	55	165.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde yer alan, iş merkezinin ara katında konumlu, 3 hacimden oluşan ofis.	3.000	SEZGİN TURAN GAYRİMENKUL 0 312 4420403
9	SATILIK	50	180.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide sokak üzerinde yer alan, 2. Katta yer alan 3 hacimden oluşan ofis	3.600	SAHİBİNDEN 0 (535) 567 37 53

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yer alan giriş kat dükkan ve deposunun şerefeli, yaya yoğunluğu daha düşük olduğundan dolayı değerlendirme konusu taşınmazın giriş katı ve deposuna kıyasla düşüktür.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan giriş kat dükkanın şerefeli, yaya yoğunluğu daha yüksek olduğundan dolayı değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla yüksektir.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile yakın mevkide, caddeyi kesen bir sokak üzerinde yer alan giriş kat dükkanın şerefeli değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla yaya yoğunluğunun düşük olması sebebi ile düşüktür.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla yakın konumlu ile aynı bulvar üzerinde yer alan giriş kat dükkan zemin katında bulunan dükkan ve deposuna benzerdir.

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan giriş kat dükkanın şerefeli değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana benzerdir.

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan, binanın 5. katında konumlu ofisin şerefeli değerlendirme konusu taşınmazın normal katlarındaki taşınmazlara benzerdir.

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan, bir iş hanının ara katında konumlu ofisin şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazların ara katlarındaki taşınmazlara kıyasla düşüktür.

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan, bir iş hanının ara katında konumlu ofisin şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazların ara katlarındaki taşınmazlara kıyasla daha düşüktür.

Emsal 9: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede sokak üzerinde yer alan, binanın ara katında konumlu ofisin şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazların ara katlarındaki taşınmazlara kıyasla düşüktür.

BİNA EMSALLERİ						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM DEĞER (TL/)	İRTİBAT
1	SATILIK	3200	20.000.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide cadde üzerinde bulunan, 10 katlı komple bina.	6.250	EUROTURK GAYRİMENKUL 0530 442 15 00
2	SATILIK	3500	26.000.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde yer alan, komple bina	7.428	CENTURY 21 GAYRİMENKUL 0 312 4406300
3	SATILIK	2400	11.000.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide, sokak üzerinde konumlu komple bina	4.583	COLDWELL BANKER ZİRVE EMLAK 0 312 2302555

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide yer alan komple binanın şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde yer alan komple binanın şerefiyesi, daha merkezi konumlu olduğundan dolayı değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla yüksektir.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide yer alan komple binanın şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla sokak üzerinde konumlu olması sebebi ile daha düşüktür.

Yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Zemin kat işyeri fonksiyonlu taşınmazların niteliklerine ve konumlarına göre değişiklik göstermek üzere 15-25.000 TL/m², normal katta konumlu taşınmazların ise yaklaşık ortalama 3.000-4.500 TL/m² bedel aralığında satışa konu oldukları,
- Komple binaların kat sayısı, inşaat yapısı ve niteliklerine göre, istenen fiyatlar üzerinden pazarlık payı olduğu hususu göz önünde bulundurularak 5.500-7500 TL/m² bedel aralığında satışa konu oldukları,
- değerlendirme konusu ana gayrimenkulün tamamının bir bütün olarak değerlendirilebileceği,

Tespitleri yapılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda, zemin kat işyeri fonksiyonlu taşınmazların niteliklerine göre değişiklik göstermek üzere 15.000-25.000 TL/m², normal kat ofis fonksiyonlu taşınmazların ise yaklaşık ortalama 3.000-4.500 TL/m² bedel aralığında, bina kapalı alanları esas alındığında ise 5.500-7500 TL/m² değer aralığında satışa konu oldukları tespit edilmiştir.

Bu veriler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkulün toplam kapalı alanı esas alınarak ~**6.000 TL/m²** birim değer takdir edilmiştir. Değer tespit edilirken 2 bodrum + zemin katlı dükkan vasıflı işyeri ile binanın üst katlarındaki katlar arasındaki farklılıklar dikkate alınmıştır.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ		
Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Σ Değeri, TL
2.204	6.000	13.224.000 TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda, katlar bazında tespit edilen kira bedelleri ve bu kira bedelleri esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur. Yapılan emsal araştırmaları sonucunda bölgede bina kapalı alanı üzerinden kira bedeli ortalama 420 TL/yıl, satış değeri ise ortalama 6.000 TL/m² olmak üzere Kapitalizasyon Oranı (Ro) %7 olarak alınmıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu alan, m ²	2.204
Kira Bedeli, TL/Ay	79.262
Kira Bedeli, TL/Yıl	951.147
Kapitalizasyon oranı	0,07
Değer, TL	13.587.816

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Zemin kat işyeri fonksiyonlu taşınmazların niteliklerine göre değişiklik göstermek üzere 100-150 TL/m²/Ay bedel aralığında, normal kat konumlu taşınmazların ise yaklaşık ortalama 20-30 TL/m²/Ay bedel aralığında kiralamaya konu oldukları,
- Komple binaların kat sayısı, inşaat yapısı ve niteliklerine göre 25-40 TL/m²/Ay bedel aralığında kiralamaya konu oldukları,
- Taşınmazın ana gayrimenkul olması sebebi ile bir bütün olarak değerlendirilebileceği,

Tespitleri yapılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda, katlar bazında tespit edilen kira bedelleri aşağıda sunulmuştur.

KAT NO	Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay
2B	200	2.344
1B	200	3.125
Zemin	200	25.000
1	168	8.400
2	167	5.845
3	167	5.010
4	167	5.010
5	167	5.010
6	167	4.509
7	167	4.284
8	167	4.198
9	167	4.114
Çekme Kat	100	2.414
TOPLAM		79.262

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı ve Mer'î İmar Planı yapılanma fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti binanın tamamı için yapılmış olup, müşterek kısımların taşınmaza kattığı değer birim fiyata yansıtılmıştır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **13.224.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Gelir kapitalizasyonu ile değer **13.587.816, -TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan **13.224.000.TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 1046 Ada, 27 Parsel numarasında 205 m² arsa alanlı Apartman olup yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu ana gayrimenkulün 2.BK, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Normal katları ile çekme katının otel fonksiyonlu olarak kullanılmasına yönelik mimari tadilat projesi onaylanmış ve bu tadilat mimari projesine istinaden, "Tadilat Yapı Ruhsatı" onaylanarak yasal süreci tamamlanmıştır.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almaktadır.

Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu ana gayrimenkulün 2.BK, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Normal katları ile çekme katının otel fonksiyonlu olarak kullanılmasına yönelik mimari tadilat projesi onaylanmış ve bu tadilat mimari projesine istinaden, 27.11.2014/193-14 tarih ve numara ile "Tadilat Yapı Ruhsatı" onaylanarak yasal süreci tamamlanmıştır.

Taşınmazın; GYO portföyünde "Bina" olarak yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

1046 Ada-7 Parsel / Yenişehir			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
2.204	13.224.000	15.604.320	5.700.000

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri;
13.224.000-TL (OnÜçMilyonİkiYüzYirmiDörtBin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

1046 Ada-7 Parsel / Yenişehir			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
2.204	79.262	951.147	409.977

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTAYA ESAS DEĞER			
Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değeri (TL/ m ²)	Sigorta Değeri (TL)
2.204	IV-B	800	1.763.200

*(23.12.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD alış kuru 2,32-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK Lisans NO:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL

SPK LİSANS NO:400604

Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı

EK 1 - FOTOĞRAFLAR



Bina Dış Görünüşü



2. Bodrum Kat Fotoğrafları



1. Bodrum Kat Fotoğrafları



Zemin Kat Halk Bankası Fotoğrafları



1.Kat Fotoğrafları



2.Normal Kat Fotoğrafları



Zemin Kat Rota Bulvar Otel Giriş Fotoğrafi





3. 4. 5. 6. 7. 8. Ve 9. Normal Kat Fotoğrafları



Çekme Kat Fotoğrafları


EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

TAKYİDAT BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1046/27			
Zemin No	: 482076	Yüzölçüm	: 205,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN			
Kurum Adı	: Çankaya TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 58					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119865455	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	205,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 36171-	

Raporlayan: tk42128
Mehriban CEYLAN
Kaydına Uygundur.
22.12.2014
MÜHÜR


TAPU SENEDİ

İli	ANKARA	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf			
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	CUMHURİYET						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	9.541.729,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			1046	27	ha	m ²	dm ²
						205,00 m2	
Niteliği	APARTMAN						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 482076						
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	36171	1	58		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile giderler için teftih kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teslimat Kitapını hukukî menfaat gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>							

SHÇEK - 50. YIL

Dünya Sermaye İşletimi tarafından...

İMAR DURUMU



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/38455-2741 (30562) /...../2014
Konu: İmar durumu 07 / 2014

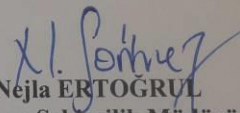
Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İhlamur Mah. Aytaşı Sk. No:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL

İlgi: 06/11/2014 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, ilçemiz sınırlarında bulunan 2763 ada 10 parsel, 2758 ada, 29 parsel, 1046 ada 27 parsel ve 1064 ada 14 parselin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme sonucu; ilçemiz sınırlarında bulunan 2763 ada 10 parsel ile 2758 ada 29 parsel imar planında Klasik 4 Katlı Konut Alanı, 1046 ada 27 parsel 10 Katlı Ticaret Bölgesinde ve 1064 ada 14 parsel 10 Katlı Ticaret Bölgesinde kalmakta olup, ayrıca son iki parsel Kızılay Merkezi İş Alanı İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Nejlâ ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Cumhuriyet Mah. Ziya Gökalp Cad. No:11 Kızılay/ ANKARA İrt.Tel: 0 312 458 89 00 / 1559 / D.Y.

YAPI RUHSATI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İş bu yapıdan TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici ki veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum: **Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü**
2. Ruhsat tarihi: **22 MART 1995**
3. Ruhsat numarası: **27**

4. Ruhsatın veriliş maksadı: **Tadilat Ruhsatı**
5. Mahallesi: **Cumhuriyet**
6. Pafta no: **---**
7. Ada no: **1046**
8. Parsel no: **220**

9. İmar durumu tarihi: **17.03.1995**
10. İmar durumu numarası: **5080**
11. İsmine türü: **Kel.**
12. Yakıt türü: **Sıva**

13. Tapu tescil belgesi veren kurum: **Çankaya 3.Bölge T.S.M.**
14. Tapu tescil belgesi tarihi: **12.01.1995**
15. Tapu tescil belgesi numarası: **---**

YAPI SAHİBİNİN **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

16. Adı soyadı / Ünvanı: **T.Halk Bankası Gen.Md.**
20. Adı soyadı, ünvanı: **Sami SARI**
21. Kurum sicil numarası: **694**

17. Bağlı olduğu vergi dairesi: **Mithatpaşa V.D.**
18. Vergi dairesi sicil numarası: **6219830025**
22. Bağlı olduğu vergi dairesi: **Kadıköy V.D.**
23. Vergi dairesi sicil numarası: **7469460010**

19. Adresi: **T.Halk Bankası Sıhhiye/ANKARA**
24. Adresi: **Uzunçayır Cad.Sarılar İş Merkezi No:24/16-17 Kadıköy/İST.**

25. Yapının her bir ünitesinin kullanma alanı: **Banka**
26. Ünite sayısı: **1**
27. Yüz ölçümü: **2204**
28. Yıl seviyesi alanı kat sayısı: **2**
29. Yıl seviyesi alanı kat sayısı: **10**
30. Toplam kat sayısı: **12**
31. Yığın yüksekliği: **30.50**
32. 1 m² sınıf maliyeti: **4.178.500.-**
33. Yapının zemin: **4**
34. Yapı grubu: **---**

35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç): **9.209.414.000.-**
36. Aft olduğu yıl: **1995**
37. Yapının arsa değeri: **2.640.000.000.-**
38. Toplam maliyet (Arsa dahil): **11.849.414.-**

39. İskeletin cinsi: **B.A.K.**
40. İskeletin dolgu maddesi: **Tuğla**
41. Yığın yapının cinsi: **---**

RUHSAT EKI PROJELER **FENNI MESULÜN (TUS)**

42. Mimari proje: **16.03.1994**
49. Adı soyadı: **Ahmet Halis TURGAY**

43. Statik rapor: **16.03.1995**
50. Adresi: **Büklüm Sok.No:60/4 K.Dere/ANKARA**

44. Tesisat projeleri: **16.03.1995**
51. Taahhüdü: **ANK-13-Not.10.3.1995 İmzası: gün ve 20222 sa.taah.**

45. Dolgu toplamı: **---**
46. Kazı toplamı: **---**
47. Harice çıkacak kazı toplamı: **---**
52. Kurum sicil no: **545**

48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer: **---**
53. Ada sicil no: **16012**

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin mahiyeti: **Gelirin mahiyeti**
56. Makbuz tarihi: **20.3.1995**
57. Makbuz no: **709198**
58. Tutar (TL): **26.448.000**
59. Açıklama: **İç ve cephe tadilatı yapılacak.**
60. Otopark harcı: **---**

Bina-İnşaat harcı: **---**
Cama-Hına İnş. Har. 21.3.95: **709198**
Bel.Hiz.Ucr. 20.3.1995: **709167**
Toplam: **30.348.000.-**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlandı olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası: **Rezide BİÇER İnş.Müh. Y.İz.Şb.Şf.İrd. Prj.ve İznl. Şube Müdürü**
62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası: **Hafise AYDIN İnş.Müh. Y.İz.Şb.Şf.İrd. Prj.ve İznl. Şube Müdürü**
63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası: **Murat HALI İnş.Müh. Y.İz.Şb.Şf.İrd. Prj.ve İznl. Şube Müdürü**

ANKARA - III
ANKARA - Belediyesi

Sahife No. : **---**

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce Kapakdaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi: **Ahmet Halis TURGAY**
Yapı sahibi: **Samir SARI**
Ada ve parsel No.: **1046/5**
Ada Soyadı veya ünvanı: **---**

Bölüm : I - Yapı Kullanma İzin Kâğıdının kapsamı

a) **1046/5**
Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
Yapı kullanma izin kâğıdı:
İlave yapı için verilmiştir.
Devam eden yapının bütün kısmı için verilmiştir.

b) Yapının birim kumulları için eyleye verilen kullanma izin kâğıdına varsa
Tarihleri : **---**
Cilt No. : **---**
Sahife No. : **---**

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi: **7.7.1966 / 1/543**
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi: **12.6.1966 / 1/104**

Bölüm : III - Yapının Kullanılış maksadı ve yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	m ²	Kullanılış Maksadı	m ²
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apart.		12 - Okul	
3 - Dükkan (sayısı)		13 - Hastahane	
4 - Otel		14 - Spor Salonu	
5 - İhrama		15 - İşyeri	
6 - Sinema		16 - Dükkan	2002
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		Toplam	2002

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Yapının taşıyıcı sistemi: Betonarme
Cinsi: **Daha Fazlası**
Dolgu malzemesi cinsi: **Tuğla**

Bölüm : V - Yapının kat sayısı
Yol seviyesi altında: **20** Yol seviyesi altında: **2** Toplam: **98**

Bölüm : VI - Yapının Süresi
Yapının başladığı Tarih: **7.7.1966**
Yapının bittiği Tarih: **19.6.1968**

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç): **773400**
Yapı sahibi tarafından bizzatın yaptırılmıştır?
Yapı Mütahhidi tarafından yaptırılmıştır?

(X) Kullanılış maksadı Ev veya Apt. Lojman ise Bölüm : VIII - e cevap veriniz

a) Bina ile ilgili özellikler

Var	Yok	Var	Yok
Elektrik		Kalorifer	
Havagazı		Sıvak	
Şehir suyu (Varasa)		Kanallıms	
İçeride		Fonelik	
Avluda		Anasor	
Diğarda			

b) Daire ile ilgili özellikler

Olan	Mün-takıl	Mü-ten	Dai-
1. Odalı			
2. "			
3. "			
4. "			
5. "			
6. "			
7. ve +			
Toplam			

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçüm bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü

22 Mart 1995
Tarih: **22 Mart 1995** Cilt: **---** Sahife Numaralı ruhsatname ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının inşaatında tasdikli projeye ve genel sağlık durumuna uygun yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (Tamamı) (Kısmi) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.
20.10.1998
Tastik
Belediye İskan Şube Şefi
Belediye Yapı Kontrol Şube Şefi

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MALİ HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TAHSİLAT MAKBUZU
Seri C 988222

Seri A D 968222
Fiş No
Fiş Tipi
Tarih 17/12/2014
Saat 16:05

Fig Açıklama	MK	YILI - DÖNEMİ	MİKTAR
52453 - YOL HARCI - ANKARA PAVI A/P: 1046/27 D:63/05.03.04.01 - BECİME ZAMMI		2013 / 1	105,81
52453 - YOL HARCI - ANKARA PAVI A/P: 1046/27 D:63/05.03.04.01 - BECİME ZAMMI		2013 / 1	30,42
52453 - YOL HARCI - ANKARA PAVI A/P: 1046/27 D:63/05.03.04.01 - BECİME ZAMMI		2013 / 2	105,81
52453 - YOL HARCI - ANKARA PAVI A/P: 1046/27 D:63/05.03.04.01 - BECİME ZAMMI		2013 / 2	20,10
52453 - YOL HARCI - ANKARA PAVI A/P: 1046/27 D:63/05.03.04.01 - BECİME ZAMMI		2014 / 3	105,81
52453 - YOL HARCI - ANKARA PAVI A/P: 1046/27 D:63/05.03.04.01 - BECİME ZAMMI		2014 / 3	12,70
52453 - YOL HARCI - ANKARA PAVI A/P: 1046/27 D:63/05.03.04.01 - BECİME ZAMMI		2014 / 4	105,81
52453 - YOL HARCI - ANKARA PAVI A/P: 1046/27 D:63/05.03.04.01 - BECİME ZAMMI		2014 / 4	2,33
FIŞ TOPLAMI			488,79

Yalnız: Dört yüz seksensekiz TL yetmişdokuz KR
THK No:

Ali BİÇER TL'dir.
Eldin Tahsilat Memuru

-Belediyeye Yapılan Ödeme Makbuzu-

MİMARİ PROJE KAPAĞI

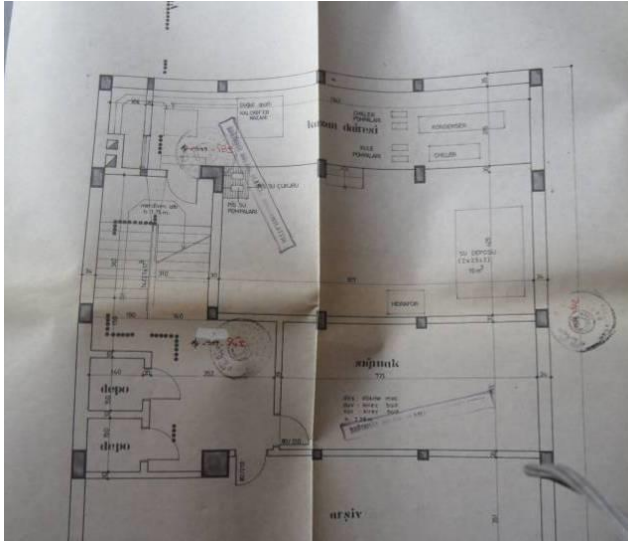
ADA	PARSEL	TAPU			
		YEVMIYE	CİLT NO	BAHİFE	TARİH
1046	5				
SAHİBİ		MÜHÜRLEME VE YERLEŞTİRME			
T. HALK BANKASI A.Ş.		BİNA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.			
YERİ DURUMU		Çank. 3. Böl. T.S.M. 1.2.94 T.T.B.			
YERİ DURUMU		7280/10.2.93 İMAR DURUMU			
KONTROL EDEN		2193/14.6.66 Yol kotu			
MÜHÜRLEME VE YERLEŞTİRME		İLGİLİ KARARLAR			
24.5.1968 onay tarihli mimari proje		TASDİK EDİLDİ			
Dilek UYAR Mimar		TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ		
		16 MART 1994			

Bu planda yazılı mahal için inşaat ruhsatı ve işletme ruhsatı verilecek kuruluşin inşaatı için gerekli olan tüm işlemler tamamlanmıştır.

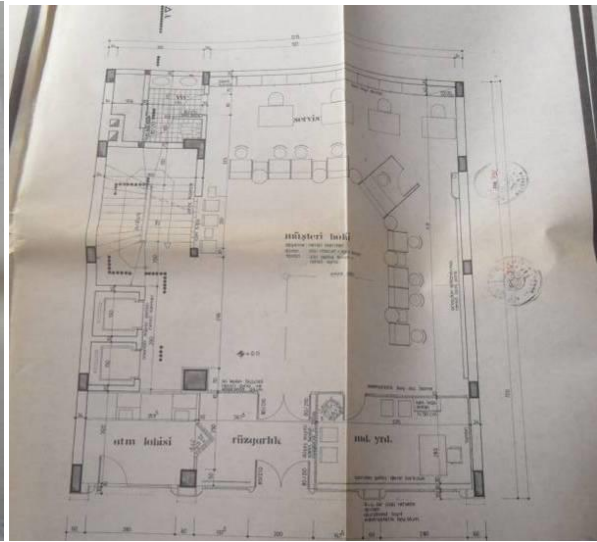
Mimar Ü. EZEN tarafından kendi mesuliyetinde İmar Kanunu ve ANKARA İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış ve onay edilmiş bu projelerin yapılan kontrollerde görülebilen kusurlarını düzeltilerek ve inşaat tahminleri dahilinde tasdik edilerek ve aplikasyon ve rapor doğrultusunda tasdik yapılmış olup gözden geçirilerek ve tasdik ve onay aşamasında tezahür edebilecek itirazlar için herhangi bir ziyan husulüne meydan verilmeyecek şekilde mesulün Müdürlüğümüzde haberdar olarak kaydedilmiş işlemleri tamamlanmıştır.

Belma Akalp
Mimar
Proje Şb. Şt. Yrd.

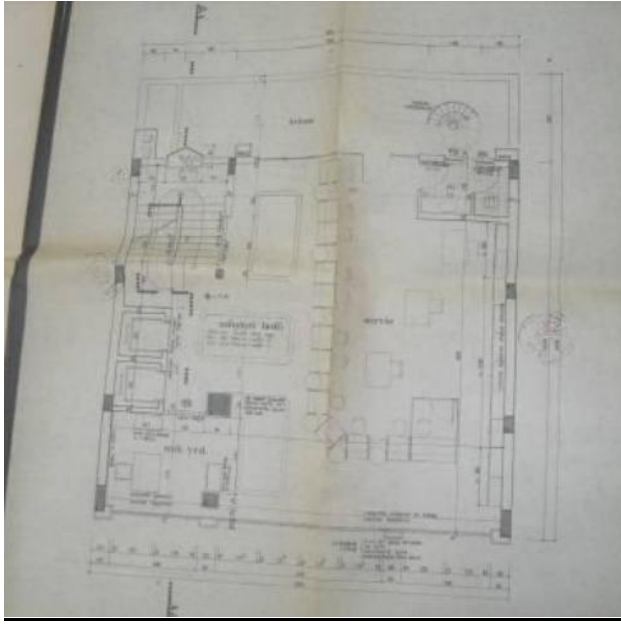
Çankaya Belediye Başkanlığı
İmar Müdürlüğü



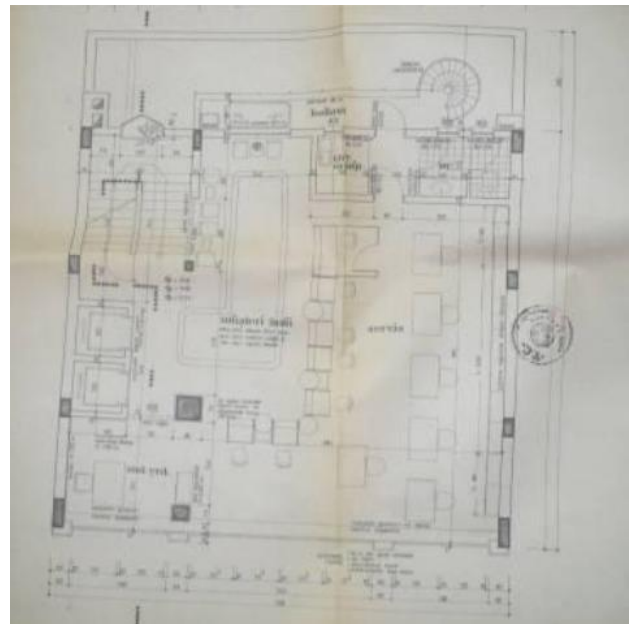
1. Bodrum Kat Planı



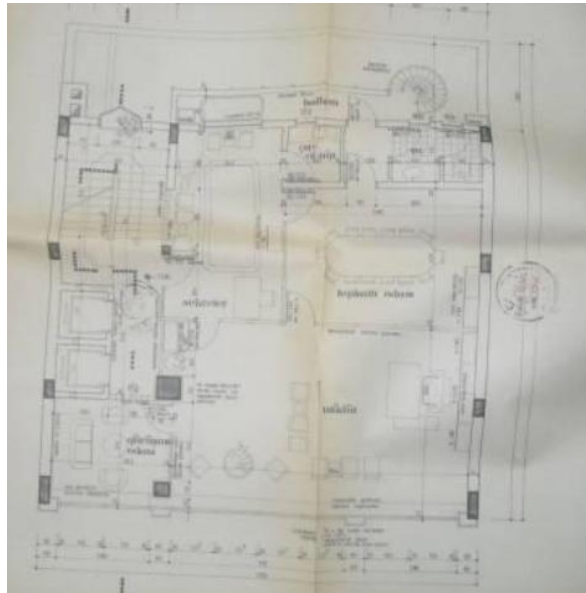
Zemin Kat Planı



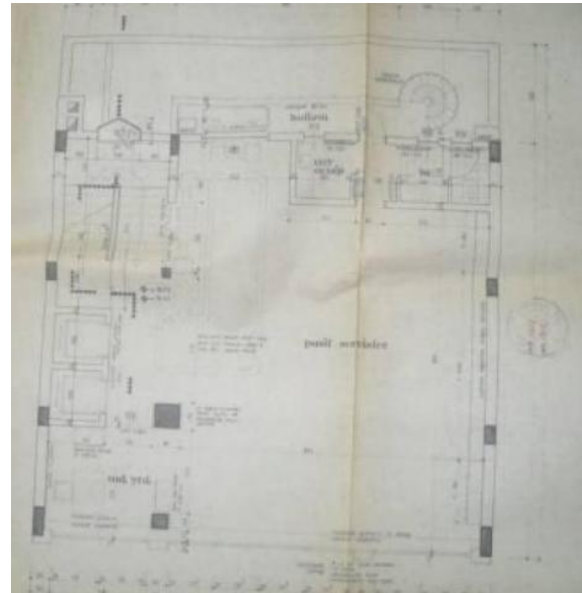
1. Normal Kat Planı



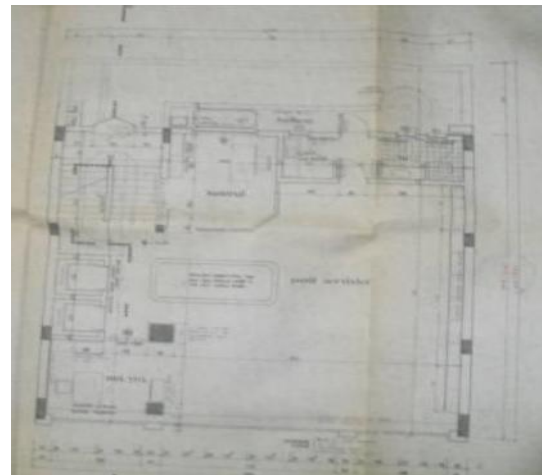
2. 3. Ve 5. Normal Kat Plan



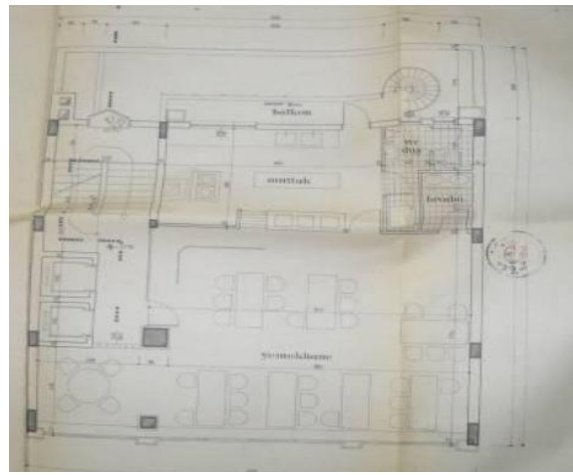
4. Normal Kat Planı



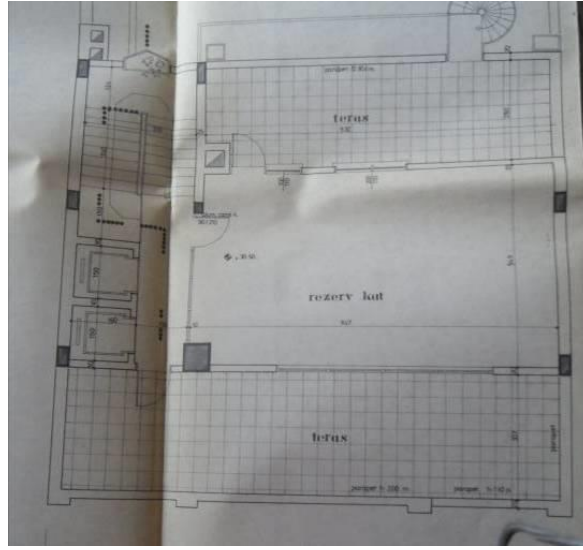
6. 7. Normal Kat Planı



8. Normal Kat Planı



9. Normal Kat Planı



10. Kat Planı

MİMARİ TADİLAT PROJESİ KAPAĞI

İSİ YALITIM, CEBRİ HAVALANDIRMA VE ASANSÖR PROJELERİ ONAYLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

Bina dış cephesinde BEYAZ KREM RENGİ (Sıcak Tonları) ANKARA TAŞ SİYAH RENGİ (Soğuk Tonları) ve TOPRAK RENGİ (Gri ve Tonları) kullanılacaktır. Bir cepheye yukarıdaki renk ve maddelerin en fazla bir tanesi kullanılabilir.

İMAR

DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

ADA	PARSEL	İLGİLİ EVRAKLAR
1046	27	Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Böl. Kurulması Mkt. no: 08.04.2014/213350998/06.6/1997/729 sayılı Kararı ve ekleri
MALIKI		Boysalı 11.12.27.06.2012/11976 vkt Boysalı 11.12.03.05.2013/80141 imza sirküleri.
TAPU TESCİL DURUMU		GmK-TM 28.04.2014 TTB.
ARAZİ DURUMU		18.04.2013/35280 İmar Durumu
ARAZİYİ KONTROL EDEN		
MÜKTESEPLER		İLGİLİ KARARLAR
16.03.1994 İm. pğ.		
TASDİK EDİLDİ		
PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
M. KAYA Mimar	03 Ekim 2014	

Cevre düzenleme projesi onaylanmadan işi yalıtım vize hami yapılmaz. Cevre düzenlemesine göre çevre tanımı yapılmadan işkan ruhsatı verilemez.

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

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

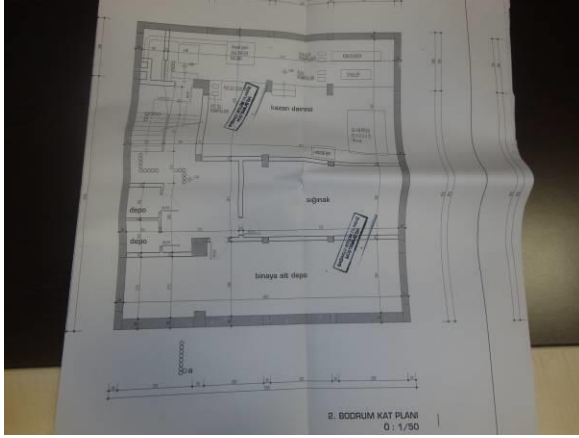
BACALAR EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

Cevre düzenleme projesi onaylanmadan yapı ruhsatı verilemez. Çevre düzenlemesine göre çevre tanımı yapılmadan işkan ruhsatı verilemez.

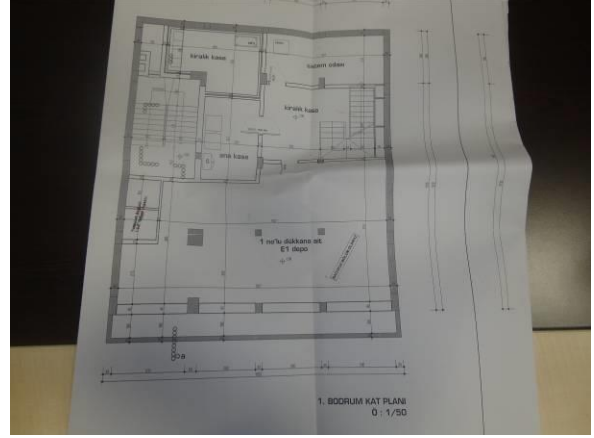
K.Saim TANER
İmar Müdürlüğü Sorumlusu

Nüket BİÇEN
Mimar
Proje Büro Sorumlusu Yrd.

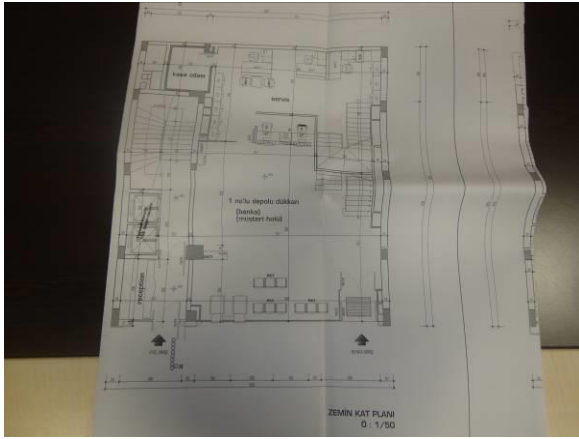
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
İSİ YALITIM VE ASANSÖR PROJELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



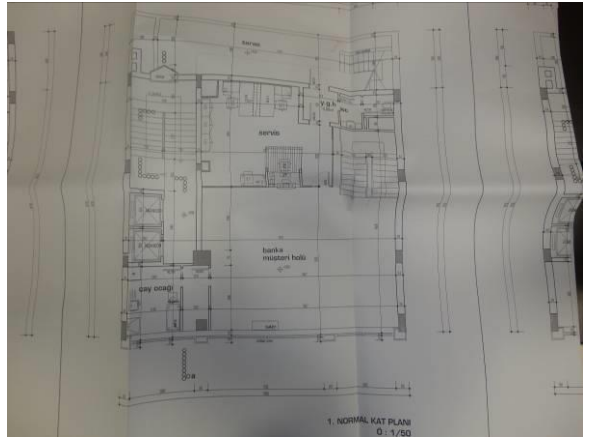
2. Bodrum Kat



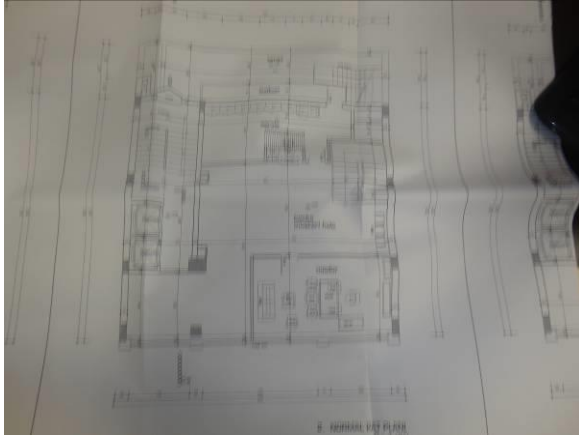
1. Bodrum Kat



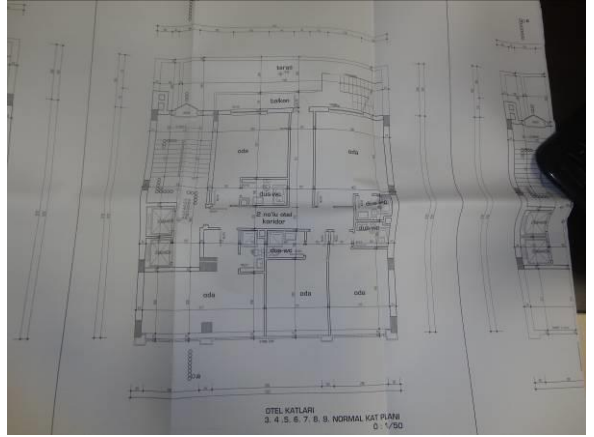
Zemin Kat



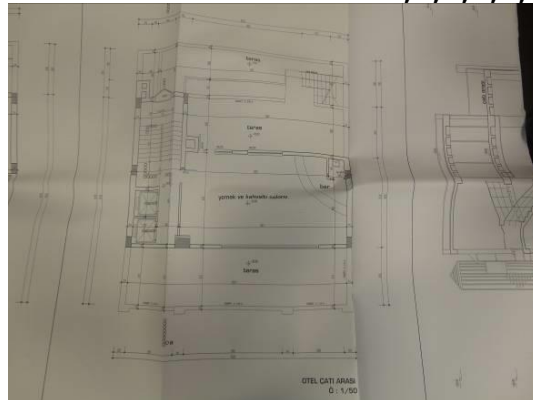
1. Normal Kat



2. Normal Kat



3,4,5,6,7,8 ve 9. Normal Kat



Otel Çatı Arası

3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANINA AİT LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

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

Mustafa NURAL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN