



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(1 Adet Depolu Dükkan)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-VAKIFGYO-8

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	21.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	21.11.2016 - 8
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Küçükesat mahallesi, 2537 ada, 6 parselde '2 Dükkan ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı ana gayrimenkulün zemin katında yer alan "1 bağımsız bölüm (bb) no.lu Depolu Dükkan" nitelikli, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
RAPOR TARİH VE NO	27.12.2016 / 2016-VAKIFGYO-8
SAHİBİ	VAKIFGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	21.12.2016 tarihinde, saat 10:39 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel taksit belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir taksit kaydı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 2537 ada, 6 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayrıntı nizam, 7 kat, Hmax:21,50m yapılaşma koşullarına haiz olup, 'Ticaret Yolu alanında' kalmaktadır."
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
SATIŞ DEĞERİ	KDV Hariç Satış Değerinin; 12.300.000.-TL (ONİKİMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRKLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 –DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-10
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10-...-14
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	15
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	16
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	16-17
4 –PİYASA ARAŞTIRMASI	17
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17-18-19
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	19
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	19
5-2En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	19
5-3Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	19
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	19
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	20
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	20
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	20
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	21

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	21
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	21
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	22
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	22
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	22
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	23
7 - SONUÇ	23
8 - EKLER	23
8-1 Uydu Fotoğrafı	24
8-2 Fotoğraflar	25-26-27
8-3 Belgeler	28-...-35
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	35
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	36
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	36
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	37
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	38
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	39

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 27.12.2016 tarihinde 2016-VAKIFGYO-8 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

23.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda 27.12.2016 tarihinde hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.11.2016 tarih dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirket Adresi; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Küçükesat mahallesi, 2537 ada, 6 parselde '2 Dükkanı ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı ana gayrimenkulün zemin katında yer alan "1 bağımsız bölüm (bb) no.lu Depolu Dükkan" nitelikli, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Çankaya ilçesi, Küçükesat mahallesinde konumlu gayrimenkulde yer alan 1 bb no.lu taşınmazın piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

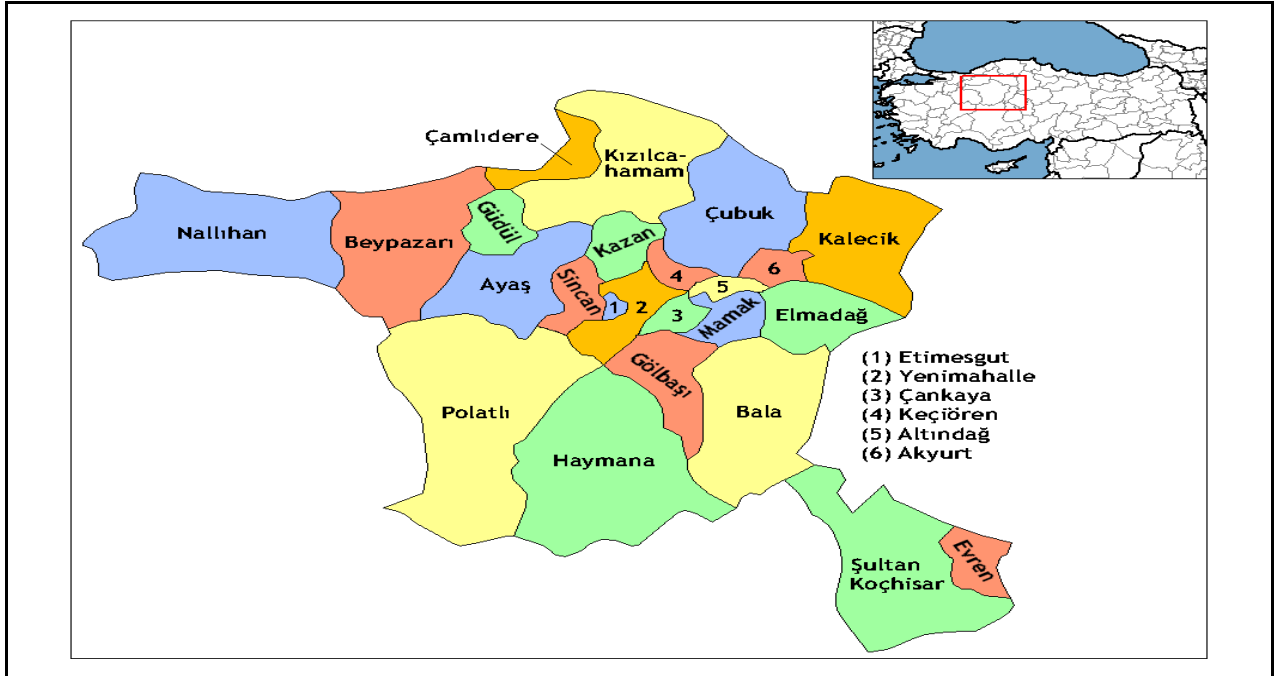
BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

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 Cumhuriyeti'nin 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 5.270.575 kişidir. TÜİK çalışmasında 2015 yılında belde ve köy ayrımı verilmemle birlikte yaklaşık %3'ü belde ve köylerde ikamet etmektedir. 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 Kuruluşlarının 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.



Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.270.575 kişidir. TÜİK çalışmasında 2015 yılında belde ve köy ayrımı verilmemle birlikte nüfusun yaklaşık %3'ü belde ve köylerde ikamet etmektedir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verileri incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Çankaya, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İl ve ilçe	Nüfus		
	Toplam	İl/ilçe merkezleri	Belde ve köyler
Ankara	5 270 575	5 270 575	-
Akyurt	30 245	30 245	-
Altındağ	363 687	363 687	-
Ayaş	12 678	12 678	-
Bala	21 618	21 618	-
Beypazarı	47 582	47 582	-
Çamlıdere	6 479	6 479	-
Çankaya	922 536	922 536	-
Çubuk	86 055	86 055	-
Elmadağ	43 776	43 776	-
Etimesgut	527 959	527 959	-
Evren	2 847	2 847	-
Gölbaşı	122 288	122 288	-
Güdül	8 392	8 392	-
Haymana	28 355	28 355	-
Kalecik	13 388	13 388	-
Kazan	51 764	51 764	-
Keçiören	889 876	889 876	-
Kızılcahama	25 179	25 179	-
Mamak	607 878	607 878	-
Nallıhan	29 209	29 209	-
Polatlı	121 858	121 858	-
Pursaklar	133 961	133 961	-
Sincan	506 950	506 950	-
Şereflikoçhis	33 729	33 729	-
Yenimahalle	632 286	632 286	-

COĞRAFYA

Yüzey Biçimleri: Ankara ili denizden ortalama 1000 m yüksekte ve İç Anadolu bölgesinin az çok engebeli kuzey kesimindedir. Yaklaşık olarak doğudan Kızılırmak, batıdan Sakarya ile çevrelenir.

İlin kuzeyini Köroğlu Dağları, güneyini ise Tuz Gölü sınırlar. Köroğlu Dağlarının en yüksek tepesi olan Yıldırım Dağı (2 044 m) aynı zamanda ilin de en yüksek tepesidir. İkinci yüksek nokta olan Dedekaya tepesi (1 997 m) İdris Dağı'nda yer alır. İlin diğer önemli yükseltileriyse şunlardır: Elmadağı (Elmalıdede tepesi 1 862 m). Direk dağı (1 744 m), Balaban dağları (Hızırtepe 1 688 m). İlin % 27,5'ini dağlar, % 14,5' ini de ovalar oluşturur. Güneyinde yer alan Haymana ovası yer yer yayla niteliği gösterir, ova üzerindeki en yüksek nokta Karacadağ'dır (1735 m).

Ankara kenti yakınında yer alan Ankara ovası ise hafif bir eğimle batıya doğru uzanır. Kentin kuzeyinde yer alan Çubuk ovasını aynı adı taşıyan çay sulamaktadır. İlerdeki diğer önemli ovalar; Mürtet ovası. Polatlı ovası ve Beypazarı ovasıdır. İli sulayan akarsuların çoğu Sakarya ırmağına yönelir: Ilıca deresi, Kırmir suyu, Seben çayı ve Ankara yakınlarında Bent deresi; Çubuk Suyu ve İncesu"yu alan Ankara (Engürü) Suyu bunların önemlilerindedir. Sakarya ırmağının yaklaşık 170 km'si il sınırları içindedir. Kızılırmak ise Şereflikoçhisar'ın doğusundan girer. 250 km'si il içinde akan Kızılırmak'ın 110 km'lik bölümü Kırşehir-Ankara sınırını çizer.



İl sınırları içinde yer alan Hirfanlı Barajı Kızılırmak üzerinde yapılmıştır. Çubuk Suyu üzerinde yer alan Çubuk Barajı aynı zamanda kentin içme suyu gereksinimini de karşılamaktadır. İlde üç de göl bulunmaktadır. Tuz gölü, Mogan ve Eğmir adlarını alan bu göllerden Tuz gölü yurdumuzun ikinci büyük gölüdür.

Yüzölçümü 1.620 km² olan gölün denizden yüksekliği 899 m'dir. Sığ bir göl olan Tuz gölünün derinliği 2 m'yi geçmez. Kaynakları az olan göl, aşırı buharlaşma nedeniyle de yazın kurumaya başlar ve üzerinde kalınlığı 30 cm'ye yaklaşan tuz katmanı bırakır. Mogan gölü 2,5 km², Emir (Eğmir) gölüyse 1 km²'dir. İl içindeki Hirfanlı, Sarıyar, Çubuk I ve II, Bayındır, Kurtboğazi, Kesikköprü barajları da setlerinin ardında değişik boyutlarda göller oluştururlar.

Ekonomi

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü Ankara'dan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür.

Yapılan bir araştırmaya göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında yaratacağı 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi öngörülmektedir.

Diğer bir araştırma olan ve 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı almıştır.

Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boy lu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır. Bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler; gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör vb.), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayii, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de en başta gelen illerden birincisidir..

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

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

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 insani 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, hayvancılık ve ormancılık

Ankara ili 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 soğan, 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 sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Enerji

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

Madencilik

Ankara Türkiye'nin madencilik potansiyeli en iyi olan illerindedir. İlin, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin linyit yataklarından bazıları bulunur. Ayrıca Tuz Gölü ve çevresinde de tuz çıkartılır. İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkartılan yer Tuz Gölü ve çevresidir. İlde ayrıca, tüm Türkiye'de ünü bilinen sodacılık Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde gelişmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ GENEL VERİLER

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 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 922.536 olup, nüfus artış hızı Türkiye'nin (%13.4) oldukça altındadır (%9.6). 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 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

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

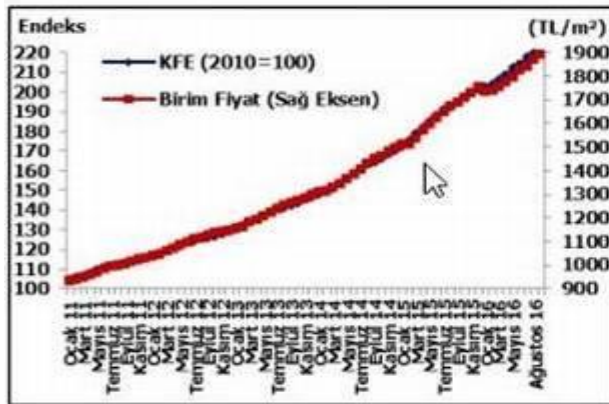
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistikî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

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

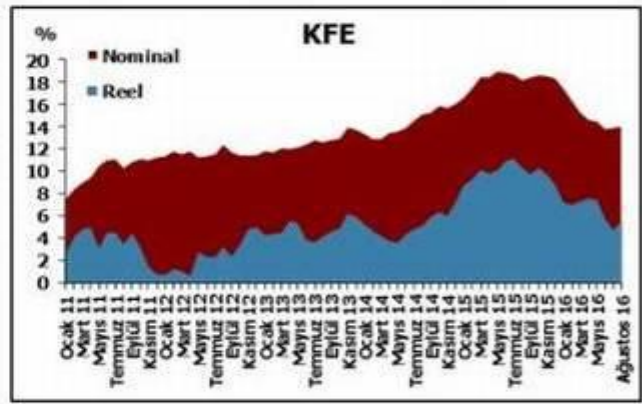
Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

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

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

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

Ankara ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 51 grubunu oluşturan Ankara için 165,66 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 178,83 olmuştur. TR KFE %14 oranında

artış gösterirken, Ankara'da bu oran % 7,95'tir. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, Ankara ili içinse A1'de %9,65'tir (Tablo 4).

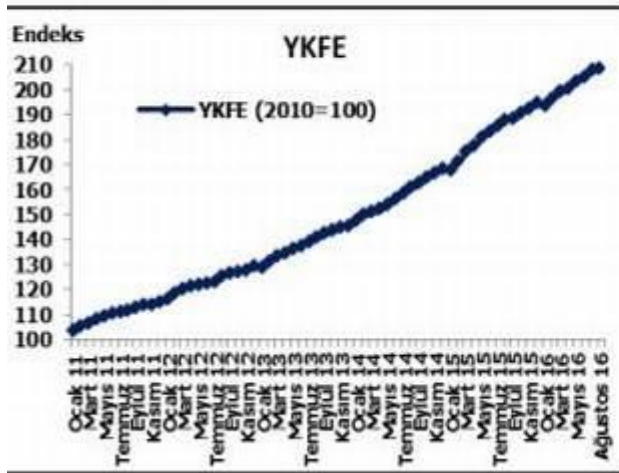
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

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

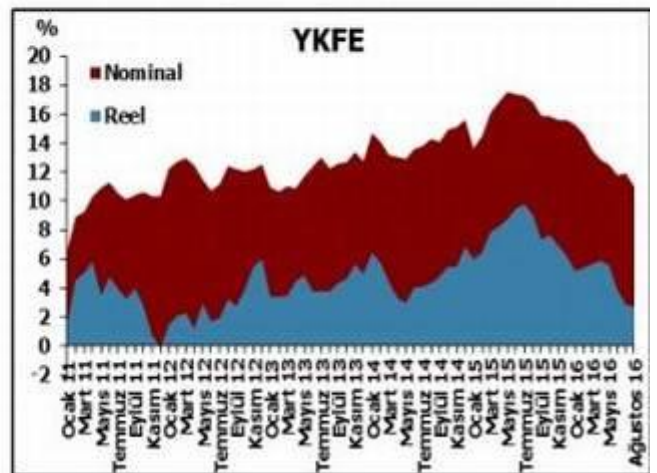
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

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

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

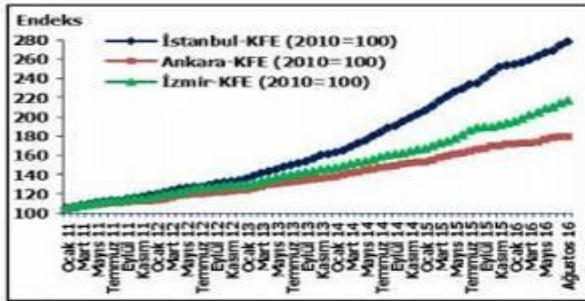
Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56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

Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

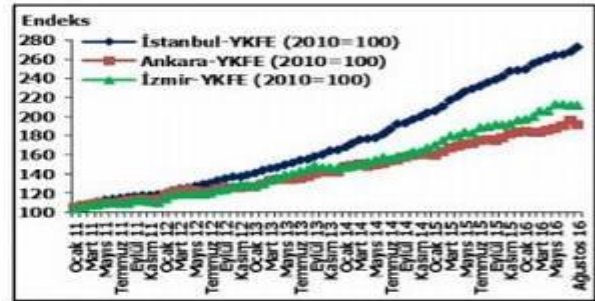
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, **Ankara** ve İzmir’de sırasıyla yüzde 1,48, **0,06** ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve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

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

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



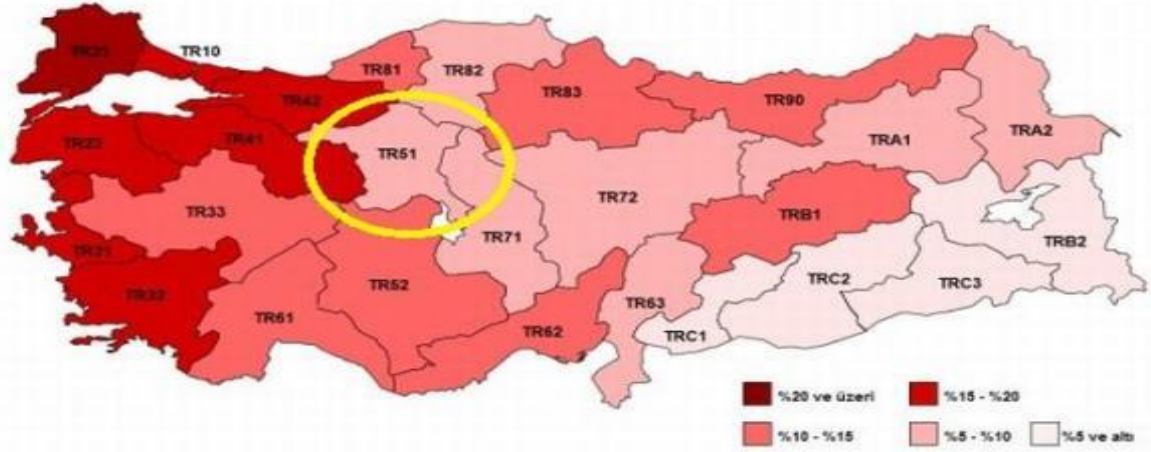
Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

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

HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



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

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		
İLİ - İLÇESİ	: ANKARA-ÇANKAYA		
BUCAĞI	: -		
MAHALLESİ	: KÜÇÜKESAT		
SOKAĞI	: -		
MEVKİİ	: -		
PAFTA NO	:129B08D4C		
ADA NO	:2537		
PARSEL NO	:6		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 2 DÜKKÂN VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN		
B.B. NİTELİĞİ	: DEPOLU DÜKKÂN		
KAT/ BB.NO	: Zemin /1		
ARSA ALANI	:651,00 m ²		
ARSA PAYI	:39/128		
YEVMIYE NO	:16262		
CİLT NO	:93		
SAHİFE NO	:9271		
TAPU TARİHİ	:30.12.2004		
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/>	Kat İrtifakı <input type="checkbox"/>	Cins Tashihli <input type="checkbox"/>
	Devre Mülk <input type="checkbox"/>	Arsa <input type="checkbox"/>	

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

21.12.2016 tarihinde, saat 10:39 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "İki Dükkan ve 12 Mesken Daireli Kâgir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "1 bb no.lu Depolu Dükkan" nitelikli işyerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

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

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 2537 ada, 6 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayrık nizam, 7 kat, Hmax:21,50m yapılaşma koşullarına haiz olup, 'Ticaret Yolu alanında' kalmaktadır."

Mimari Proje

Taşınmazın arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 22.11.1969 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Proje; bodrum+zemin+6 normal katlı 2 dükkan ve 12 mesken olarak onaylanmıştır. 10.10.1995 onay tarihli mimari tadilat projesi ise bodrum+zemin+6 normal kat 2 dükkan ve 10 mesken olarak onaylanmıştır. Değerlemesi yapılan 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" bodrum, zemin ve 1. kat olarak onaylanmıştır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 13.08.1968 tarih ve A-598 sayılı yapı ruhsatı, 02.02.1970 tarih ve 131 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tadilat sonrası 912 m² alanlı 1 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 20.05.1996 tarih ve 211/96 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Cezai Tutanak

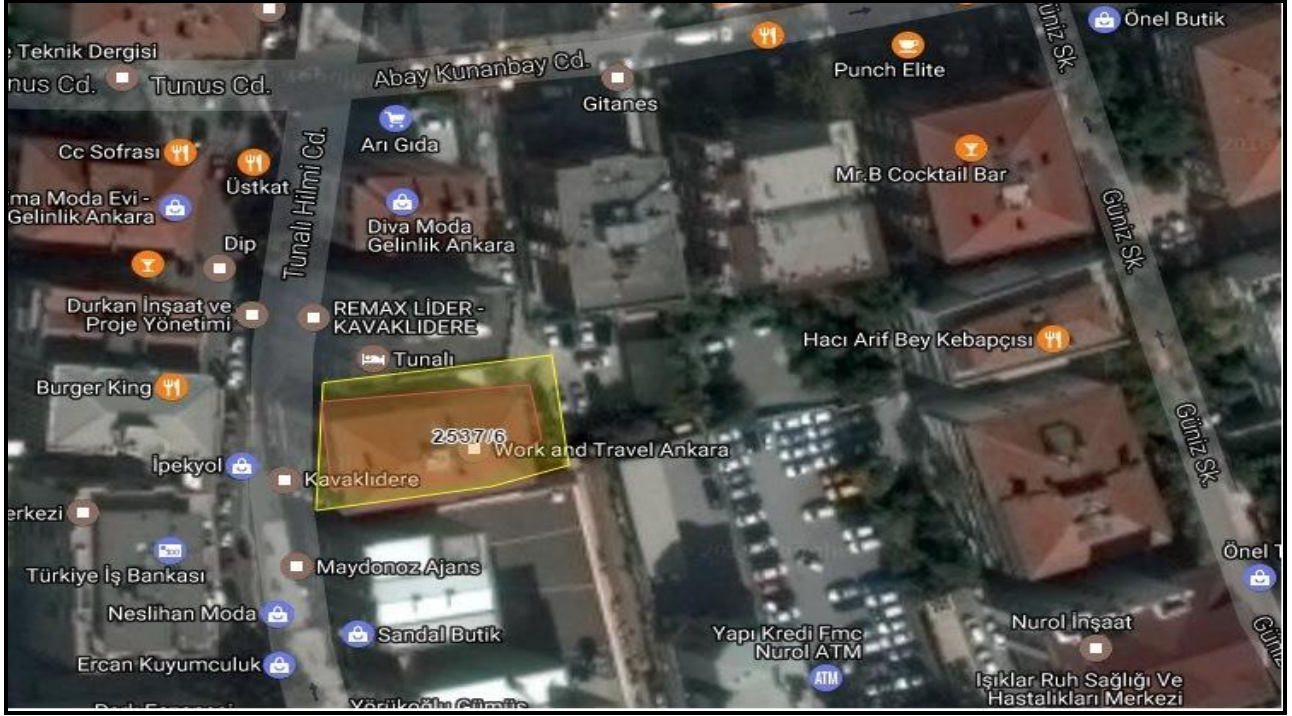
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 39.903203 K -32.860162 D

Değerlemeye konu taşınmaz; Küçükesat mahallesi, Tunalı Hilmi caddesi, No:121/A Çankaya/ANKARA posta adresinde yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Kavaklıdere Şubesidir.

Taşınmaz ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Tunalı Hilmi caddesi üzerinden; Kuğulu Park girişinden kuzey istikamette ilerlerken 90m ileride sağ tarafta 121 numaralı apartmanda konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; Kuğulu Pasajı, Tunalı Oteli, Kuğulu Parkı, Divan Oteli, Hilton Oteli, Sheraton Oteli, Karum A.V.M. ve Büyükelçilikler bulunmaktadır.

Genel itibarıyla Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan binaların zemin katları dükkan, normal katları büro olarak kullanılmaktadır. Tunalı Hilmi caddesi, Çankaya ilçesinin ve Kavaklıdere semtinin en çok tercih edilen caddesi olup, üst düzey gelir grubunun ticaretle uğraştığı, alışveriş mekanı olarak tercih ettiği noktadadır. Cadde boyunca ulusal ve uluslararası markaların mağazaları yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge, semt merkezinde yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Kızılay'a 2 km.
- Ulus'a 4 km.
- AŞTİ Terminal'e 7 km
- Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 30 km, mesafededir.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Küçükesat mahallesi, 2537 ada, 651,00 m² alanlı 6 parsel üzerinde kayıtlı "2 Dükkanı ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak dikdörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana gayrimenkul; ayrı nizamda,

betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, bodrum + zemin + 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Binanın dış cephesi cadde yönünde mermer, diğer yönlerde akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplıdır. Ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın güney cephesinden yan parsel bakan kısmından verilmiştir. Apartman girişi demir camlı alüminyum doğrama kapıdan sağlanmaktadır. Kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama; giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Ana taşınmazda bir adet asansör bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre; binanın bodrum katında kazan dairesi, hizmet odası ve depolar, zemin katında apartman girişi, 2 dükkân, 1. normal katta 1 b.b. numaralı dükkan eki, diğer normal katlarda ikişer adet daire olmak üzere toplam (2 dükkan +10 mesken olmak üzere) 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

1 Nolu B.B.

Değerlemesi yapılan taşınmaz; binanın bodrum + zemin + 1. normal katında konumlu olan ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Kavaklıdere Şubesi olarak kullanılan 1 b.b. numaralı depolu dükkandır.

Bodrum Katı; onaylı tadilat projesine göre brüt **202 m²** kullanım alanına sahip olup, kasa odası, çay+mutfak odası, yemek odası, arşiv ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin Katı; onaylı tadilat projesine göre brüt **365 m²** kullanım alanına sahip olup, ATM Odası, iki adet oda, bay-bayan wc ve cam bölmeli işyeri içerisine alüminyum ve ahşap doğrama bölücüler ile çalışma alanları oluşturulmuştur.

Birinci Normal Kat; onaylı tadilat projesine göre brüt **345 m²** kullanım alanına sahip olup, müdür odası, operasyon odası ve alüminyum ve ahşap doğrama bölücüler ile çalışma muhtelif çalışma alanları oluşturulmuştur.

Taşınmaz toplam 912 m² kullanım alanıdır.

Binanın girişi mahallinde ve mimari projesine göre zemin kat güney cepheden ve yan parsel bakan yönünden, şube girişi ise batı cephede bulunan Tunalı Hilmi caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Şube giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır.

İç kapılar ahşap doğrama ve pencereleri alüminyum doğramadır. Zeminleri seramik ve parke kaplamadır. Duvarları alçı sıva üzeri saten boyalı, wclerin zemin ve duvarları seramik kaplamadır. Mutfak - çay ocağının duvarları boyalı, zemini seramik kaplamadır. Katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven zeminleri mermer kaplama ve korkulukları alüminyum doğramadır. Kullanılan malzemeler ve işçilik kalitelidir.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

EMSAL 1: BORSEM EMLAK: 0312 441 39 39

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi caddesi Üzerinde yer alan 40 m² alanlı, normal kat konumlu büro 178.000.- TL bedelle satılıktır. Emsal mülk; normal kat konumlu olması ve reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Bu sebeple pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	4.450,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	5.340,-TL/m ²

EMSAL 2: REMAKS: 0312 490 18 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan, zemin kat konumlu, 190 m² alanlı dükkan 2.900.000.- TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	190 m ²	15.263,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: REMAX LOT2: 0 312 441 86 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bodrum kat konumlu, 40 m² alanlı dükkan 135.000.- TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	3.375,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	--------------------------

EMSAL 4: REPRO GAYRİMENKUL: 0 536 245 53 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan, zemin kat konumlu, 50 m² alanlı dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	30.000,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 5: EMLAK OFİSİ: 0312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu binada faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın 12.000.000- 13.000.000.- TL arasında bir bedelle satılabileceğini ve aylık kirasının da 65.000-80.000.- TL arasında olduğunu beyan etmiştir.

EMSAL 6: NİL EMLAK: 0533 691 43 09

Nil Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın 11.500.000-13.000.000.- TL arasında değişen bir bedelle satılabileceğini ve aylık kirasının da 65.000-75.000.- TL arasında olduğunu beyan etmiştir.

EMSAL 7: REMAX GAYRİMENKUL: 0 312 441 86 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, bodrum kat konumlu, 70 m² alanlı dükkan 200.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	70 m ²	2.857,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	--------------------------

EMSAL 8: EVRO GAYRİMENKUL: 0 312 426 19 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan, zemin kat konumlu, 15 m² alanlı dükkan 150.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal mülk; normal kat konumlu olması ve reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Bu sebeple pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	15 m ²	10.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	15 m ²	13.000,-TL/m ²

EMSAL 9: NİL EMLAK: 0 312 428 86 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bodrum+zemin+1.normal kat konumlu, 90 m² alanlı dükkan aylık 7.000.- TL bedelle kiralıktır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	90 m ²	77,77-TL/m ² /ay
-----------------------------	-------------------	-----------------------------

EMSAL 10: KOÇAK GAYRİMENKUL: 0 312 444 05 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin kat konumlu, 25 m² alanlı dükkan aylık 1.000.- TL bedelle kiralıktır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	25 m ²	40,-TL/m ² /ay
-----------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 11: NİL EMLAK: 0 312 428 86 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bodrum+zemin+1.normal kat konumlu, 25 m² alanlı dükkan aylık 3.500.- TL bedelle kiralıktır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	25 m ²	140,-TL/m ² /ay
-----------------------------	-------------------	----------------------------



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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın şehir merkezinde konumlu olması,
- Taşınmazın Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alması,
- Cephe aldığı cadde üzerinde taşıt ve yaya trafiğinin yoğun olması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Kat mülkiyetli olması,
- Banka şubesi olarak kullanılmakta ve bu nedenle bakımlı olması,

Olumsuz etken:

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımudur. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Depolu Dükkan" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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



5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. **Taşınmazın toplam kullanım alanı üzerinden birim satış değeri 13.200,-TL/m² ve toplam KDV Hariç satış değeri de;**

$$912 \text{ m}^2 \times 13.200,-\text{TL}/\text{m}^2 = 12.038.400,-\text{TL}$$

olarak belirlenmiştir.

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat aylık kira birim m² değeri 130.- TL. olarak öngörülmüş, bodrum kat ¼, normal kat ise 1/3 oranında dikkate alınarak kira değeri hesaplanmıştır. Buna göre;

Bodrum Kat Aylık Kira Değeri :	202/4 m ² x 130,-TL/m ² /ay =	6.565,-TL
Zemin Kat Aylık Kira Değeri :	365 m ² x 130,-TL/m ² /ay =	47.450,-TL
1. Normal Kat Aylık Kira Değeri :	345/3 m ² x 130,-TL/m ² /ay =	14.950,-TL
Topla Aylık Kira Değeri :		68.965,-TL
		~70.000,-TL

Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 15 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazın bina değeri;

68.965,-TL/Ay x 12 Ay x 15 Yıl = 12.413.700,-TL =~ **12.415.000,-TL** KDV Hariç değer olarak hesap edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki bir bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki bir bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki bir bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	12.038.400,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	12.415.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	12.226.700,-TL ~12.300.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0168/6	25.12.2015	11.200.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Küçükesat mahallesi, 2537 ada, 6 parselde 'Depolu Dükkan' vasfıyla kayıtlı 39/128 arsa paylı 1 no.lu bağımsız bölümün rapor tarihindeki değerinin taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Piyasa Değerinin;

12.300.000,-TL (ONİKİMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

14.514.000,-TL (ONDÖRTMİLYONBEŞYÜZONDÖRTBİNTÜRLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Katlara Göre Sigortaya Esas Değeri;

Bodrum Kat Değeri : 202 m² x 750,-TL/m² = 151.500,-TL

Zemin Kat Değeri: 365 m² x 750,-TL/m² = 273.750,-TL

1. Normal Kat Değeri: 345 m² x 750,-TL/m² = 258.750,-TL




Taşınmazın Sigortaya Esas Toplam Değeri: 684.000,-TL

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

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

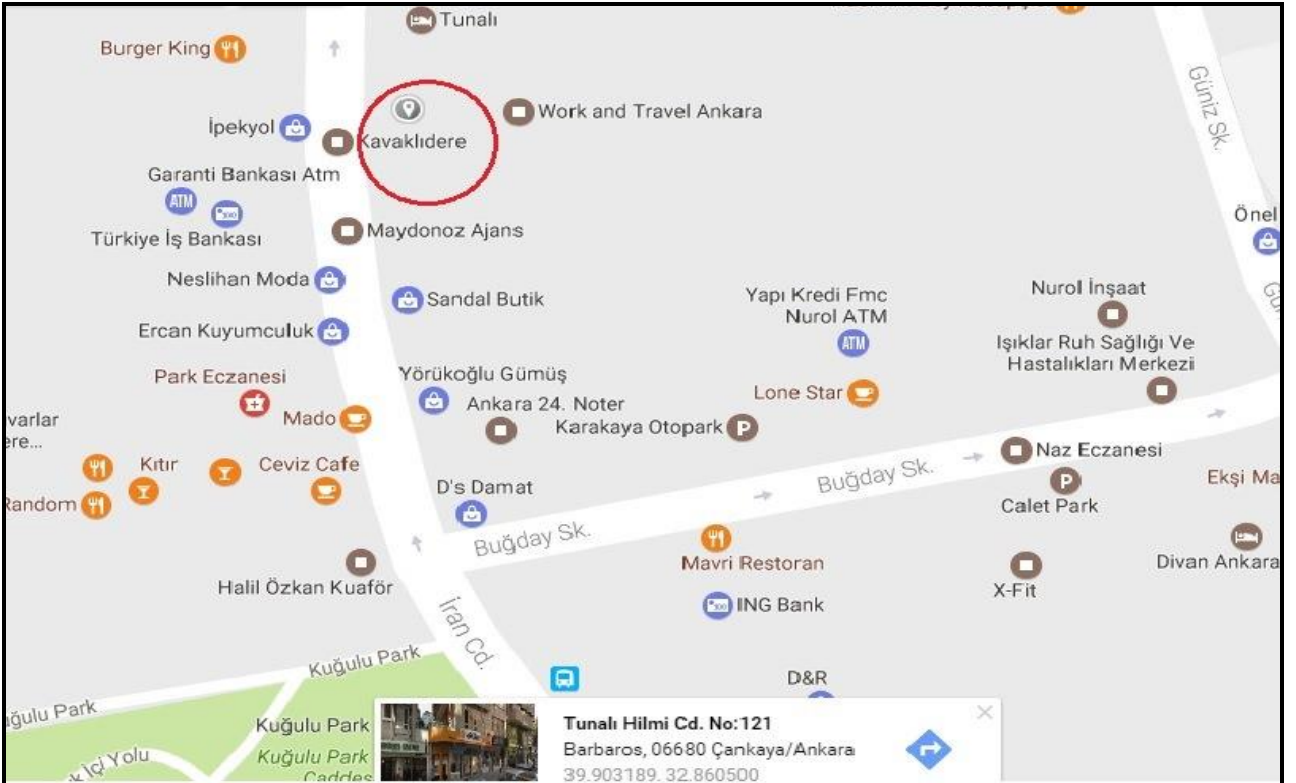
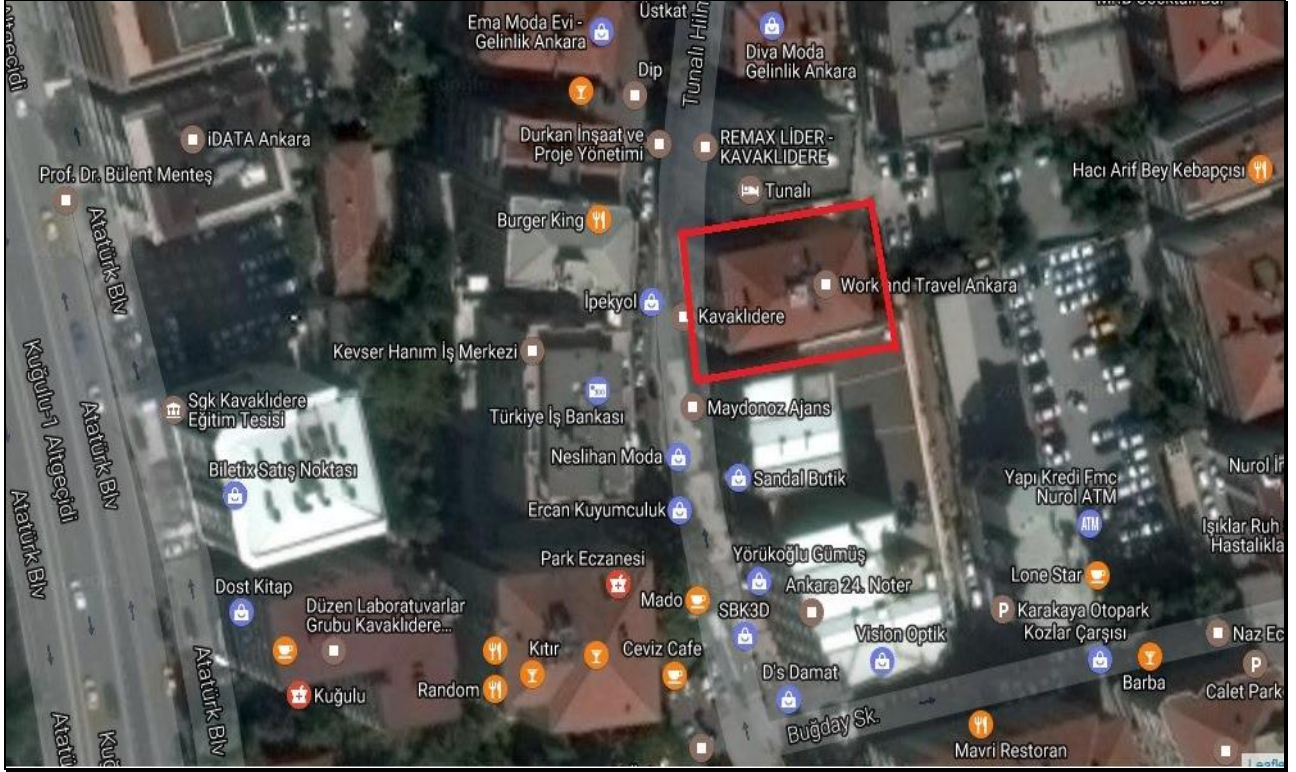
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denizcilik Merkezi Bulvarı Kat: 7-8 No: 329-609 - Sevinç - KADIKÖY No: (2312) 238 33 01 - Ka: (0312) 338 30 02 Tic Sic: 430 70 15 MERSİ: TR33 000 000 10034 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557</small>

BÖLÜM 8 - EKLER

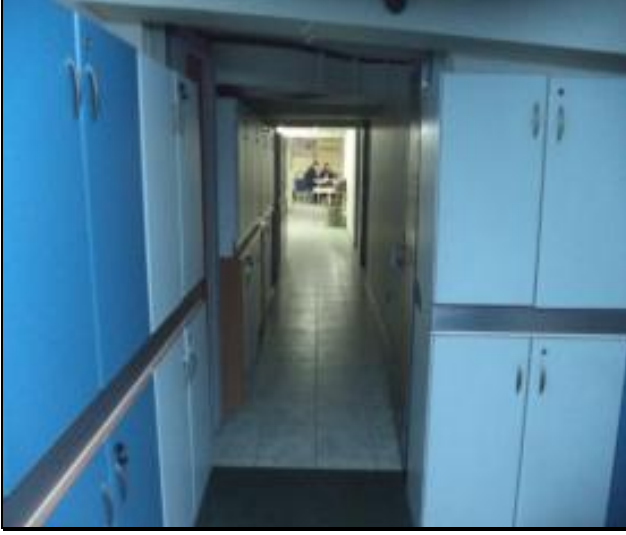
8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar



BODRUM KAT



ZEMİN KAT





1. NORMAL KAT



8-3 BELGELER

06 ARALIK 1995

1-3-1984 tarihli resmi gazetede yayınlanan 2807 sayılı kanunun 4. maddesi ile fikresal gereğince net 150 m² den küçük konutlar herpten muaf tutulmuştur.

1.7.1982 tarihli ve 2750 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 19 sayılı yasa kapsamında Emlak İşleri Bakanlığı tarafından teknik ve teknik sorumluluk tasvir olara B22 tespitler, tasdik olara 22/11/1969 tarihli mimari proje üzerindeki ebata uyumlu olarak yapılmış olup, herhangi bir harç kaydı ile ilgili tasdik bu belge tamamlanmış ve sunulmuştur.

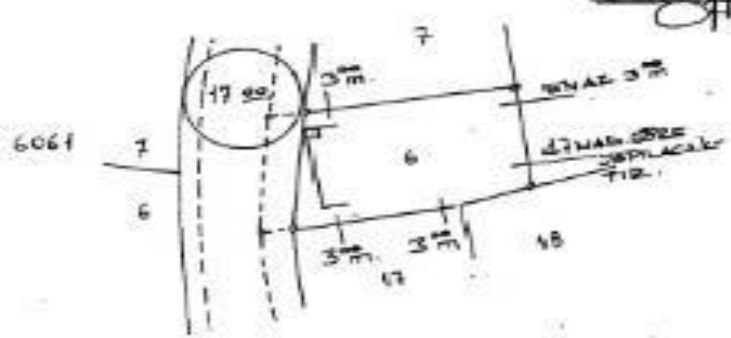
KONTROL EDEN

Emlak GÜNEY

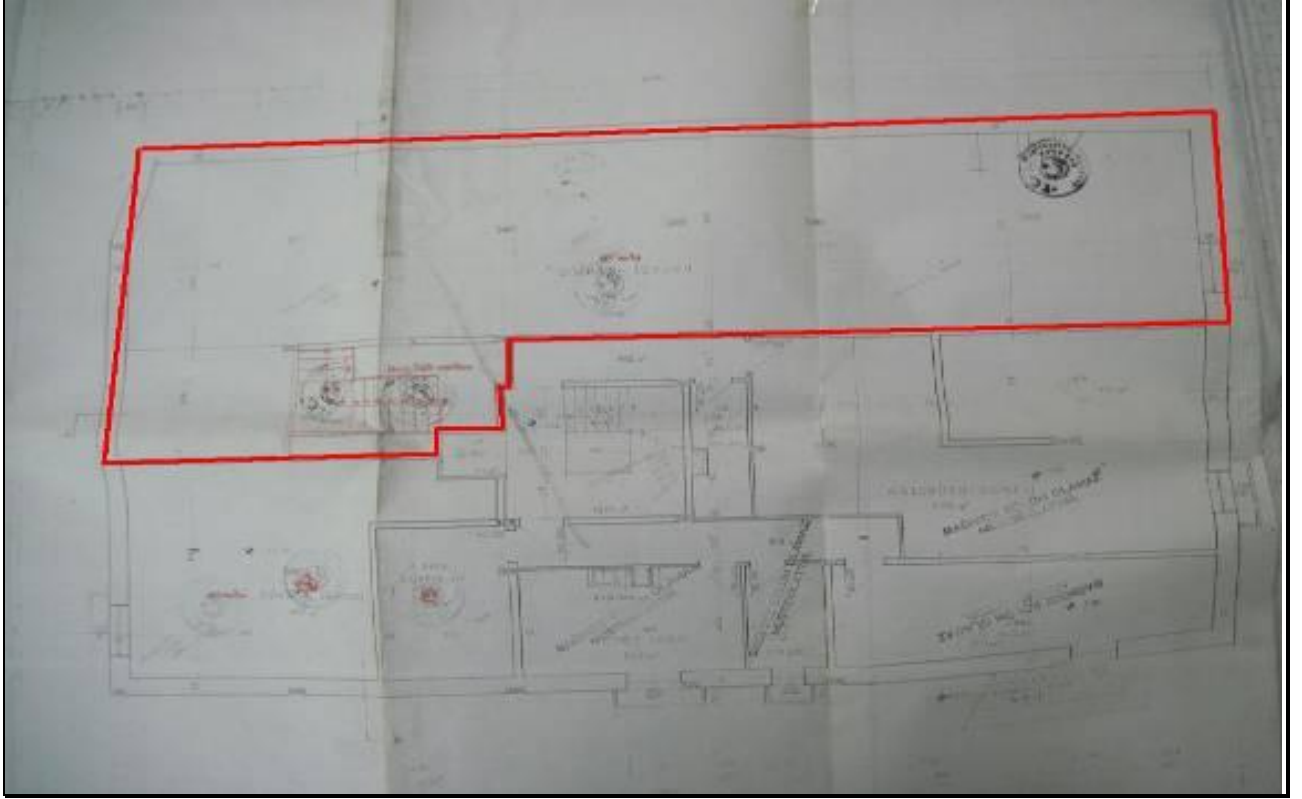
[Handwritten signature]

(10.10.1995 tarihinde Swet olarak onaylanan mimari proje üzerine istenilen 2.14.1995 tarihli belgelerin 2 adetli onaylanmıştır.)

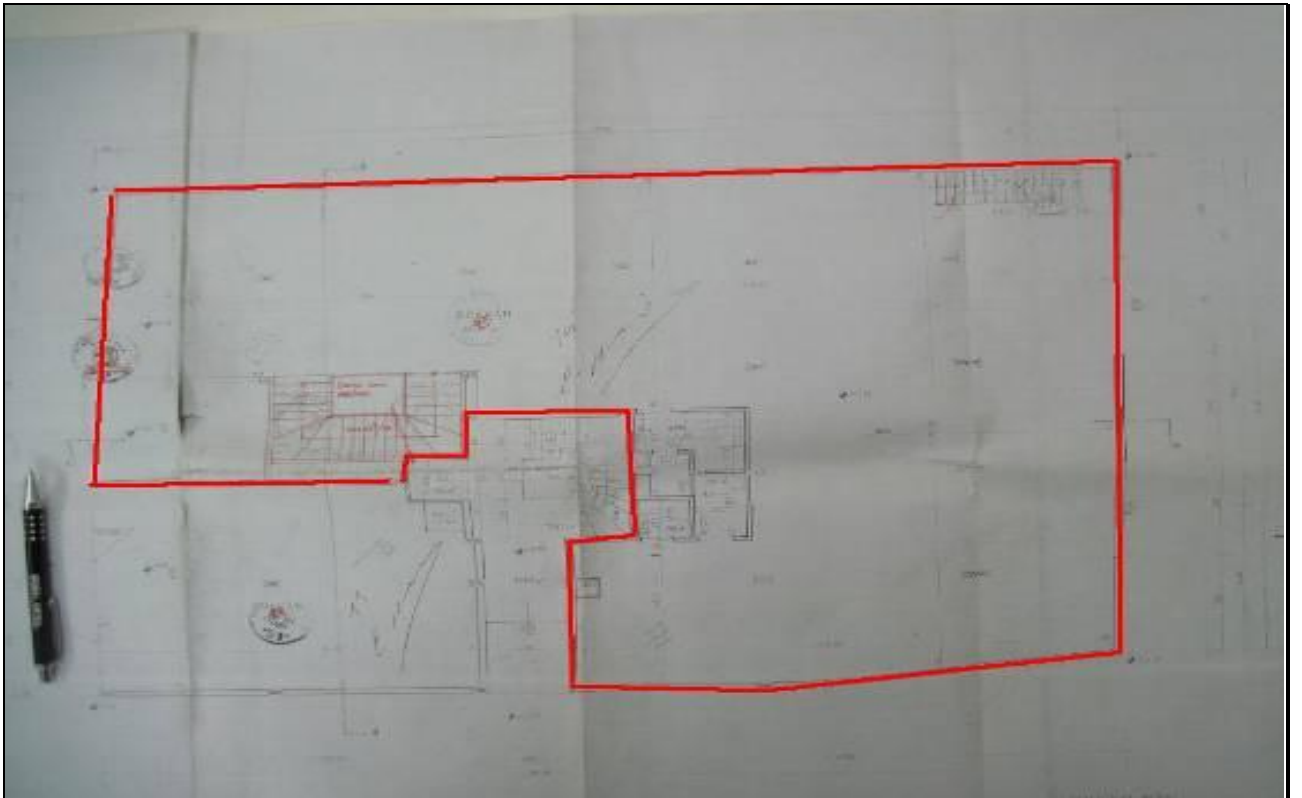


Evrak No : 4445 Plan No : 6400/8		T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ 38 İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			Pafta No : Çap No : 1574d.	
İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M	TOPLAM Alan M	İmar pl. onay tarihi Parsel pl. onay tarihi
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			DUŞÜNCELER
2537	6				-651-	Parsel q tamam 768 m. k 117 m. x yola terk edilecektir mülkiyet hakları saklıdır Sözleşme ile k. Kaldırılacaktır.
İMAR DURUMU						
Yola Mesafesi : KROKİDE			İnşaat tarzı : Ayrık			
İnşaat Cephesi (Erişim noktası) : 14.00m.			Kat adedi (Bodrum hariç) : 7 kat			
Derinliği : 22.00m.			Saçak seviyesi : 21.50 m.			
Parsel ölçüleri : tarifi			TİCARET YOLU		4445/8.103.12002 APLIKASYONLUZDUR. ÖLÇÜLER YAKLAŞIKTIR. Y.M. S. ÖZKUL Çap No: 1574d Evrak No: 4445/8.103.12002 8/03/2002 <i>[Signature]</i>	
Aplikasyon çiziminden alınmıştır./...../2002						
ÇİZEN 8.1.03.2002 <i>[Signature]</i>			İMAR MÜDÜRÜ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ <i>[Signature]</i>			
A) Bu çizim, imar planı ile uyumlu olarak yapılmıştır. Çizim, imar planı ile uyumlu olarak yapılmıştır. B) Çizim, imar planı ile uyumlu olarak yapılmıştır. C) Çizim, imar planı ile uyumlu olarak yapılmıştır.						

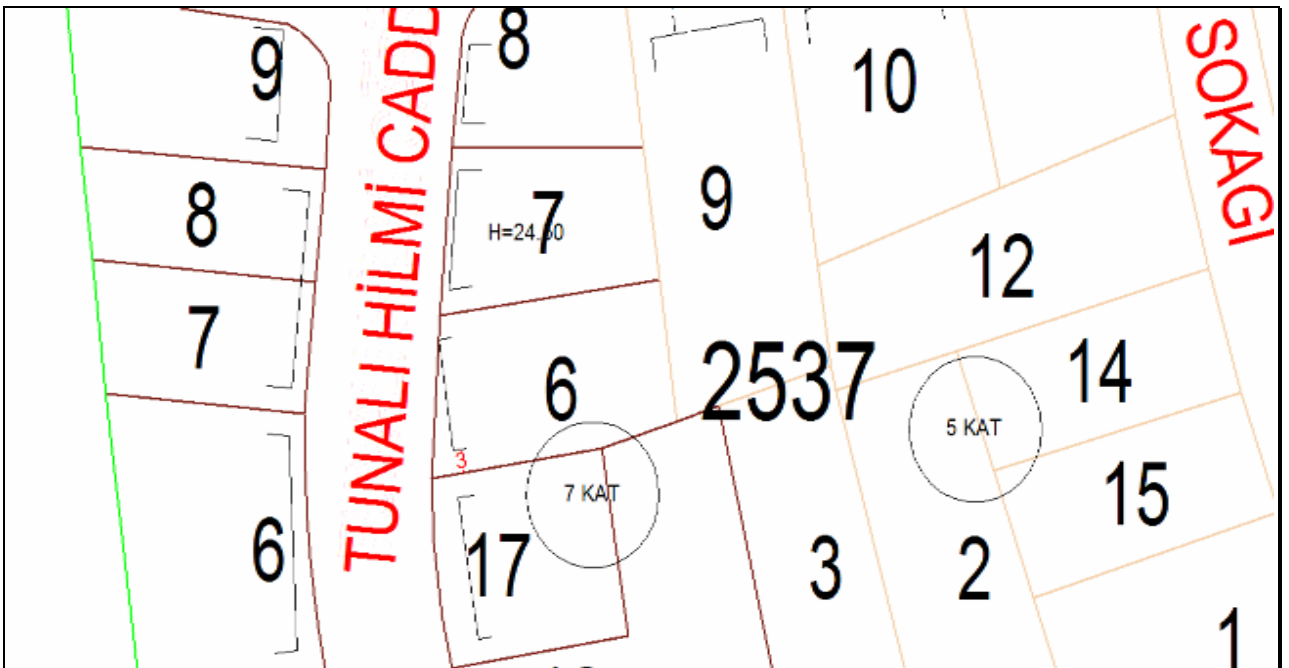
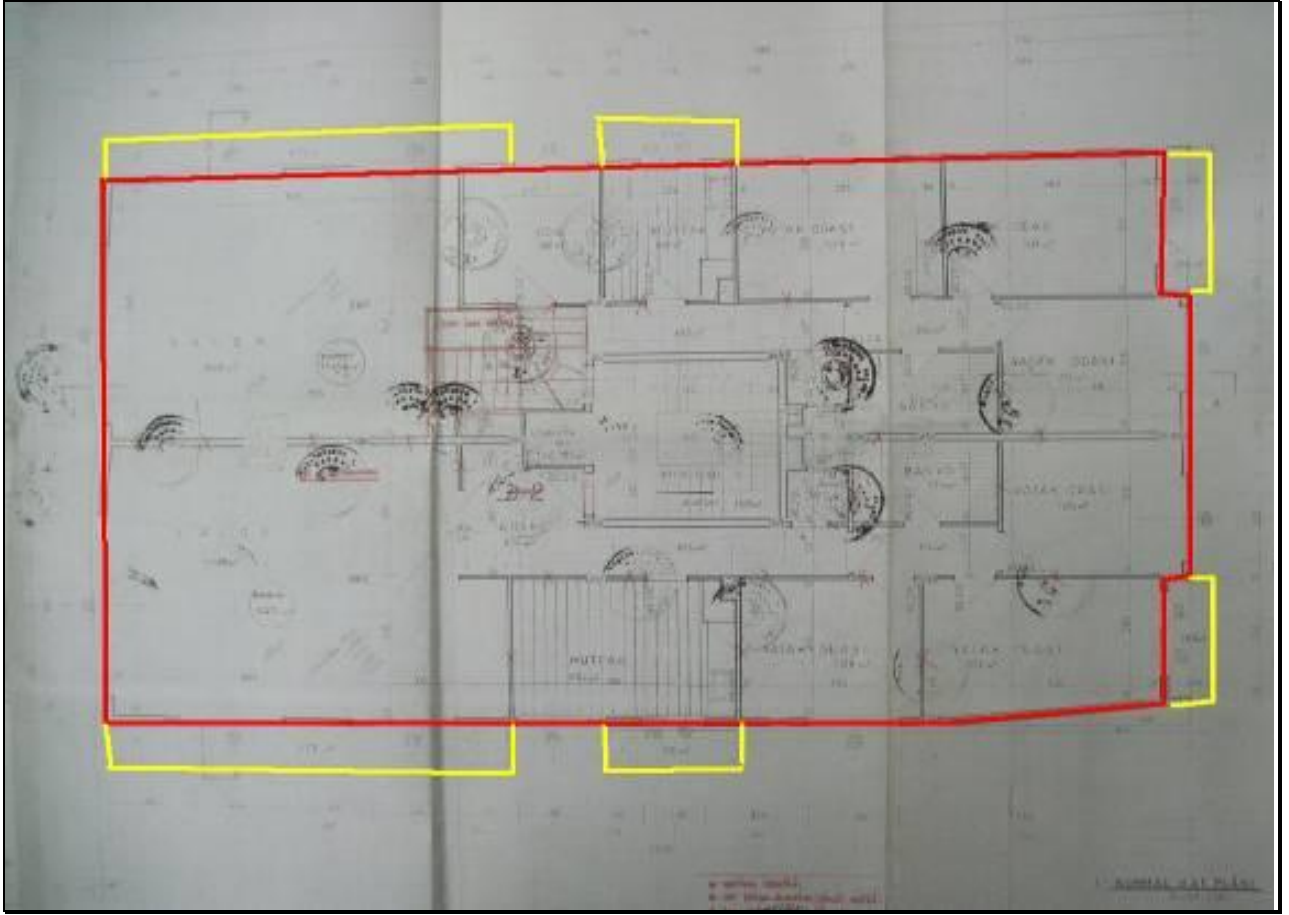
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI



T.C.
ANKARA BELEDİYESİ
Yapı, Tarpım ve Hizmetler
İçin İşleri Müdürlüğü
(Ruhsatlar Bölümü)

B Tadil - İlâve
No: (501)

(Ruhsatnameyi doldürmeden önce kapaktaki şahısları mutlaka okuyunuz.)

Bölüm 1 — Yapının Yeri (Adresi)

Bölüm 2 — Yapının Sahibi ve Fenni Məs'ulü

Sema: Çankaya
Mabalesi: İçişleri Bakanlığı
Sokağı: Tunalıhınlı Cad.
Varış kağıdının numarası: Kadastre
Adı ve Parsel Numarası: İmar : 2537/6

Yapı sahibinin adı ve soyadı: İsmail Yılmaz
Fenni Məs'ulü: Kadastre
Şirket veya Kurum İsmi: Yapı Məs'ulü: Kadastre
Yapı Məs'ulü: Kadastre
Adı ve soyadı: Kadastre
Cinsiyeti: Kadastre

Konut İkametgâhi: Uluş İşhanı 7 Blok No:216

Bölüm 3 — Yeni İnşaat (Bu ruhsatname, Yeni Yapı, Kat veya Yapı İlâvesi, Tadilat, Müytemmel İnce veya İlâvesi gibi inşaatın tamamı için verilmiştir.)
Tadil - İlâve
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE MÜSŞİVETLERİNİ MAZARI İTİDARA ALMAYINIZ)

a. Yapı Yıkılışının Kullanılmış İmkanlarının Göre Ayrılmış (M2 Olarak)				b. Yapının Kullanılacak İnce Malzemesine Göre Cinsi Nedir?	c. Yapı mesken (ev) veya apartman ve kaç daireli olacaktır?	d. Yapı kaç katlı olacaktır?	e. Yapının yüksekliği (Metre)?	f. Yapının İhtisastiyetine ve mahallî toprakta göre bir M2 için rakibi maliyet (TL)?	g. Yapının Belediyece tabii olan Mülkiyet Kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)	U. Mükâh ve Ö. İkt. Taz. ve Sıkış. Yaptı Birt. 21.50 M 450 TL 94950 TL
1. Ev		10. Kütüphane		1. Çelik iskelet		1 - Yol seviyesinin üstünde				
2. Apartman		11. Resmî daire		2. Betonarme iskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - Yol seviyesinin altında				
3. Otel		12. Hastahane		3. Alüminyum iskelet						
4. Han		13. Tadil	2863	4. Toprak iskelet						
5. Dükkan		14. İlâve	211	5. Tahta iskelet						
6. Fabrika		15.		6. Karpis yapı						
7. Sinema		16.		7. Ahşap						
8. Okul				8. Saz						
9. Çarşı		Toplam	3074							
(Herhangi bir amaç veya amaçlar için kullanılacak ise herbirinin M2 için ayrı ayrı yazınız.)				(Hangisi ise kurulumdaki kare ölçüsüne a. şartlarını koyunuz)						
h. Müstakiller bina duvarı inşaatı ise, Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır? TL.										

Çankaya I. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 9/4/969 tarihli yazısına istinaden verilmiştir.

a - Tamirinin ötekli ve maliyeti nedir? (İhtisat Kütüphanesi, Planda gösterilmiştir.)
b - Bu tamirinin Belediyece tabii olan maliyet kıymeti kaç liradır?
NOT: İlâve çatı katın tam katın onbir daire için oniki daire halinde inşaatın yapıldığı belirtilmiştir.

NOT: ALTYAPU VE SİHİ TESİSAT PROJELERİNİN KONTROL VE MÜHÜRLEME A.Ş. O. V. VE İZLAP İZLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İNCE YAPILAR BÖLÜMÜ.

Gelirli Maliyet	Lira	Kp.	D O Ş Ü N C E L E R
Harç	138	90	İmar Müdürlüğü'nün 29/1/969 tarih ve 433/69 sayılı yazılılarıyla gelen 30/1/969 tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır.
Ceza	126	60	
Toplam	265	50	

Yukarıda malî tabii ve fenni şartları yazılı olarak Tadil - İlâve için isimler arkada ve ruhsatname, verilmiş, harç 216 TL, 11066 tarih 3602 sayılı ötekli bina tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini devretmiş olduğuna imza alınmıştır.

Yapı Məs'ulü: İsmail Yılmaz
M. ZİYA KANRAMAN
Kubata Bölümü
Sefi
Yapı ve Kontrol Müdürü
İzmit

29.02/1965

İzmit İstatistik Üretim Müdürlüğüne gönderilecek

ANKARA İLİ



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

TARİH : 20.05.1996
211/96

KOD

Yapının Yeri, Adresi

Yapının Sahibi

KOD

İlçesi: ÇANKAYA
Mahallesi: KAVAKLIDERE
Sokağı: _____
Bina No.su: _____
Ada No: 2537
Parcel No: 6

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: Türkiye Vakıflar Bankası
T.A.O. Atatürk Bul. No:207 ANKARA
Resmî daire veya kuruluş ise ismi: _____
Yapı kooperatifi ise Ünvanı: _____
Diğer şirket veya kurum ise Ünvanı: _____
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi: _____

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı KOD

Yapı Kullanma İzin Belgesi	1 Yeni yapının tamamı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
	2 İlave yapı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
	3 Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve nosu KOD

1 - Esas inşaat ruhsatının	a) Tarihi: 13.08.1968- A/598
	b) No: 01.10.1969-B/501
2 - Varsa ek ruhsatnamenin	a) Tarihi: 09.12.1969- B/567
	b) No: 02.11.1995 Tas.Ruh.

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1 Ev		13 Fabrika		
2 Apartman		14 Atölye		
3 Dükkan Mag. sayısı: 1	912	15 İmalathane		
4 Pasaj içindeki dük. sayısı:.....		16 Hastane		
5 İşhan binası (içindeki işyeri sayısı:.....)		17 Okul		
6 Depo - ardiye		18 Çami		
7 Garaj		19 Resmî Daire (İsmi)		
8 Beşik Bilardo Salonu				
9 Pide ve Kebap Salonu				
10 Sinema Tiyat.		20 Ortak alan		
11 Otel motel		TOPLAM	912	
12 Lokanta Gaz.				

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi KOD

Taşıyıcı Sistem	
a) İskelet	b) Yığma
İskeletin Cinsi	Yığmanın Cinsi
1 Çelik	1 Bröket
2 Betonarme	2 Tuğla
3 Ahşap	3 Taş
İskeletin dolgu maddesi cinsi	4 Diğer
1 Saç çelik -levha	
2 Beton blok	
3 Bröket	
4 Tuğla	
5 Ahşap	
6 Taş	
7 Diğer	

Bölüm VI - Yapının inşa süresi KOD

Yapının inşaatının başladığı tarih: 13.08.1968
Yapının inşaatının bittiği tarih: 20.05.1996

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği KOD

Yapının kat sayısı	8
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	7
Yol seviyesi kat sayısı	1
Yapının yüksekliği metre	21.50

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapılaşma KOD

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç): _____

1 Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.	<input type="checkbox"/>
2 Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.	<input type="checkbox"/>
3 Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır.	<input type="checkbox"/>

Bölüm VIII - Konutların özellikleri

Özellikler	Var			Yok			Kod
	Var	Yok	Kod	Var	Yok	Kod	
Elektrik	X						
Doğalgaz	X						
Şehir suyu	X						
Kat Kal.			X				
Özellikler							
Kalorifer	X						
Sıcak su	X						
Kanalisasyon	X						
Fonseptik	X						
Asansör	X						
Yakıt Cinsi							
Katı Sıvı							

DAİRE	
Sayı	Yüzölçümü m ²

Dairenin Özellikleri	Olan			Olmayan			Toplam
	Olan	Olmayan	Daire Sayısı	Olan	Olmayan	Daire Sayısı	
Mutfak							
Banyo							
W.C. Lavabo							

İhtilaf içine (X) koyarak gerekli cevaplandırılmalar yapılmıştır.

Yukarıda ilgili bölümlerde tarih ve numarası yazılı İnşaat Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden 3194 sayılı İmar Kanununun 30' uncu maddesi gereğince "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmiştir.



Bina Mahallisi Tetkik Eden Fen Heyeti

TEKNİK ELEMAN TEKNİK ELEMAN YAP KULLANMA İZİN SB.Ş.F.

RAYILMAZER H. YILMAZ G. YILMAZ Gulgun TAKAR Hafise AYDIN Mirat DAL İMAR MÜDÜRÜ

Mak. Müh. Tek. Mimar İnş. Müh. İnş. Müh. İmar M. Y. M. P. ARHAN

Yapı Kul. İz. Şf. İzinler Şb. Md.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli			Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf
	İlçesi	ANKARA		 TA.PU SENEDİ		
	Mahallesi	ÇANKAYA				
	Koyu	KÖÇÜKESAT				
	Sokağı					
	Mevkii					
Palfa No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
L/08D4C Sınır	2537	6	2 DUKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN	651.00 m ²		
Planındadır						
KAT MÜLKİYETİ Sistem No: 28767			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No	Kat No	Bağimsiz Birim No
	4,040,000,000,000.00	DEPOLU DUKKAN	39/128	ZEMİN	1	
	Edinme Sebebi Tamamı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı İken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden YÖN PLANI YÖNETİM PLANI					
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		Tam			
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gibisi
Cilt No						Cilt No
Sahife No	6262	93	93	30/12/2004		Sahife No
Sıra No						Sıra No
Tarih						Tarih
 ÇANKAYA 4. BÖLGE Tapu Sicil Müdürü Abdi...						
NOT - Müşterilerimiz, tapu işlemlerinde her zaman noter aracılığıyla işlem yapmalarını öneririz. - Tapu Kanunu Madde 28/1-2 ile Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından tasdik edilmiştir.						

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	21.12.2016 10:35:51	2016-147755	20161221-912-F01032	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	651,00000 m ²	
Zemin No	287672	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	39/128	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKESAT Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	93 / 9271	Ana Taşınmaz Nitelik	2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2537 / 6	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	40 / 456	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Satış - 30.12.2004 - 16262		

Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2016 / 10:39

1

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



Tarih : 06.12.2013

No : 402492

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

Mehmet YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yıldırım
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Mehmet ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/01/2015
Yev.No: (A)

T.C.
KONYA 9.
NOTERLİĞİ

İMZA SİRKÜLERİ

00470

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808
Selçuklu / Konya
YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)
TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557
VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214

NIŞANTAS MAH. DR.
HULUSİ BAYBAL
CAD. HAZİM
ULUŞAHİN İŞ
MERKEZİ A BLOK
ZEMİN KAT N:1/K-1/L
SELÇUKLU / KONYA
Tel:+903322370261
Fax:+903322370281

Yukarıda adresi yazılı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN
(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN

İMZA

İMZA

İMZA

(Handwritten signatures)

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı **BURHANETTİN TANDOĞAN** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. **Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015**

DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN
Yerime
İmzaya Yetkili Başkatipli
Abdurrahman LOSUN