



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(1 Adet Depolu Dükkân)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-VAKIFGYO-7

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| TALEP EDEN KURUM | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | 02.10.2017 tarihli sözleşme |
| BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO | 02.10.2017-7 |
| RAPORUN KONUSU | 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 güncel pazar değerinin tespitidir. |
| DEĞERLEME TARİHİ | 21.12.2017 |
| RAPOR TARİH VE NO | 28.12.2017 / 2017-VAKIFGYO-7 |
| SAHİBİ | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| HİSSESİ | Tam |
| TAPU İNCELEMESİ | 23.10.2017 tarihinde, saat 10:11 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat 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; "ayrık nizam, 7 kat, Hmax:21,50m yapılaşma koşullarına haiz olup, 'Ticaret Yolu Alanı'nda kalmaktadır." |
| KISITLILIK HALİ | Herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. |
| SATIŞ DEĞERİ | KDV Hariç Satış Değeri : 12.300.000.-TL (ONİKİMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRKLİRASI) |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI | Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492) |
| RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI | H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364) |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814) |

İçindekiler

| | |
|--|-----------|
| UYGUNLUK BEYANI | 4 |
| BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ | 5 |
| 1-1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI | 5 |
| 1-2 RAPOR TÜRÜ | 5 |
| 1-3 RAPORU HAZIRLAYANLAR | 5 |
| 1-4 DEĞERLEME TARİHİ | 5 |
| 1-5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ | 5 |
| 1-6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | 5 |
| 1-7 ŞİRKET BİLGİLERİ | 5 |
| 1-8 MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 5 |
| 1-9 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 6 |
| BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR | 6 |
| 2-1 DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI | 6 |
| 2-2 DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI | 6 |
| 2-3 DEĞERLENDİRİLEN MÜLK HAKLARI | 6 |
| 2-4 İŞİN KAPSAMI | 6 |
| BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI | 7 |
| 3-1 PİYASA YÖRESİ, ŞEHİR, KOMŞULUK ÇEVRESİ VE KONUM VERİLERİ | 7 |
| 3-2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ | 13 |
| 3-3 TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ | 22 |
| 3-4 TAŞINMAZIN TAPU TETKİKİ | 22 |
| 3-5 TAŞINMAZIN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER | 22 |
| 3-6 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) | 23 |
| 3-7 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUNUN UYGUNLUĞU | 23 |
| 3-8 GAYRİMENKULÜN YAPILANMA/İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER | 23 |
| 3-9 TAŞINMAZIN TANITILMASI | 24 |
| 3-9-1 Ulaşım Özellikleri | 24 |
| 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri | 25 |
| BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI | 26 |
| 4-1 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ | 26 |
| BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR | 27 |
| 5-1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU/OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 27 |
| 5-2 EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ | 27 |
| 5-3 DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER | 28 |
| 5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler | 28 |
| 5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 28 |
| 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi | 28 |
| 5-3-1-3 Maliyet Yöntemi | 28 |
| 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi | 29 |
| 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi | 29 |
| 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi | 29 |
| 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi | 29 |
| 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi | 30 |
| 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi | 30 |
| 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 30 |
| 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar | 30 |



| | |
|--|------|
| 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ----- | 30 - |
| 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ----- | 30 - |

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ----- 30 -

| | |
|---|------|
| 6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI ----- | 30 - |
| 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ----- | 31 - |
| 6-3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ----- | 31 - |
| 6.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ----- | 31 - |
| 6.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ŞİRKETİMİZCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARI HAKKINDA BİLGİ----- | 31 - |

BÖLÜM 7 - SONUÇ ----- 31 -

BÖLÜM 8 - EKLER ----- 33 -

| | |
|---|------|
| 8-1 UYDU FOTOĞRAFI ----- | 33 - |
| 8-2 FOTOĞRAFLAR ----- | 34 - |
| 8-3 BELGELER ----- | 37 - |
| 8-4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN LİSANSI ----- | 47 - |
| 8-5 RAPORU KONTROL EDEN UZMANIN LİSANSI----- | 48 - |
| 8-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ LİSANSI ----- | 48 - |
| 8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK YETKİ BELGESİ----- | 49 - |
| 8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ----- | 50 - |
| 8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ -- | 51 - |

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda 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. Raporunda 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 28.12.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-7 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

21.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda 28.12.2017 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 28.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 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 Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok
Kat: 7-8 No: 808 Selçuklu/KONYA.

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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 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 Hakkında Genel Bilgiler¹

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



Şekil: Ankara'nın konumu

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hala tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Ankara'nın ekonomik etkinliği büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun yaklaşık iki katı hızında artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturmaktadır. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup, bölgede karasal iklim hakimdir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan

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

tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında; armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ile Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınmaktadır.

Tarihi

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



Görsel: Ankara'nın 18. yüzyıldan kalma bir resmi

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

Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemiştir. Ancak 23 Ağustos - 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtülmüştür. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satıh bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir.

Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etmiştir.



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

Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı

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

1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından olan Ankara Çayı, il merkezinden geçmektedir. İlin güneyinde ise 1.300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü bulunmaktadır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ankara ilinin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler oluşturmaktadır. İlin en yüksek noktası 2.015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km² yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

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

Demografik Yapısı

Ankara nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 5.346.518 kişi olarak saptanmıştır. Ankara'nın yüzölçümü 25.632 km² olup, km²'ye 209 kişi düşmektedir. Ankara'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 903.565 kişi ile Keçiören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,44 olmuştur.

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

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

Ekonomik Yapısı

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

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

Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt



üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır. Bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelmektedir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da gelişim göstermektedir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara önemli bir yere sahiptir.

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

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

Tarım, Hayvancılık Ve Ormanlık

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

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

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

Enerji

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

Madencilik

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

Ulaşımı

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

gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yer alan hava alanlarından Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini etkilemeden geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. O4/E89 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlamaktadır. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlanmıştır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında ayrıca D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beyşehir - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) karayolları bulunmaktadır.



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

Ankara'dan ülkenin birçok bölgesine ve banliyölere tren seferleri düzenlenmektedir. TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti Ankara'yı Kayaş ve Sincan kentleri ile aradaki istasyonlara bağlamaktadır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı mevcuttur. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye; ikincisi ise Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlamaktadır. Ayrıca Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayan hızlı tren hattı bulunmaktadır.

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

Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

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



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

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

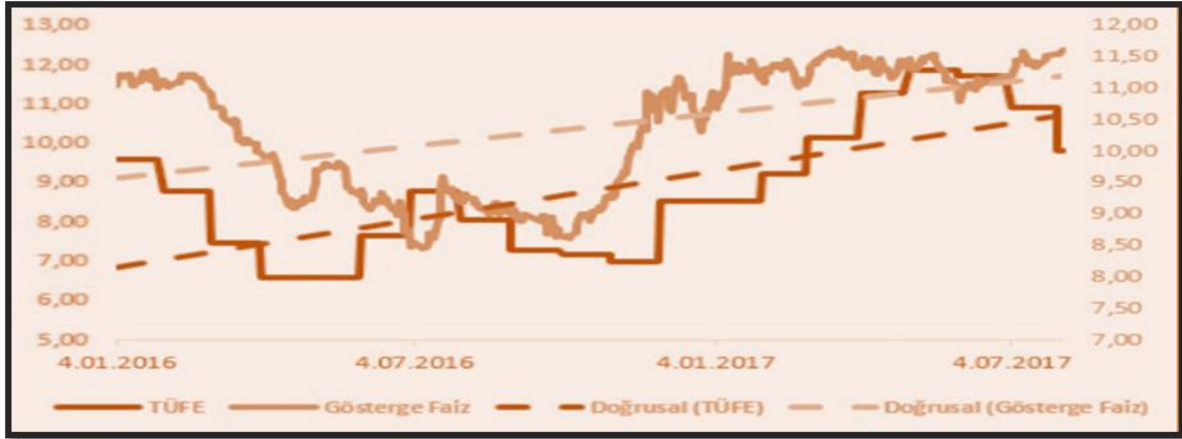
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve

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

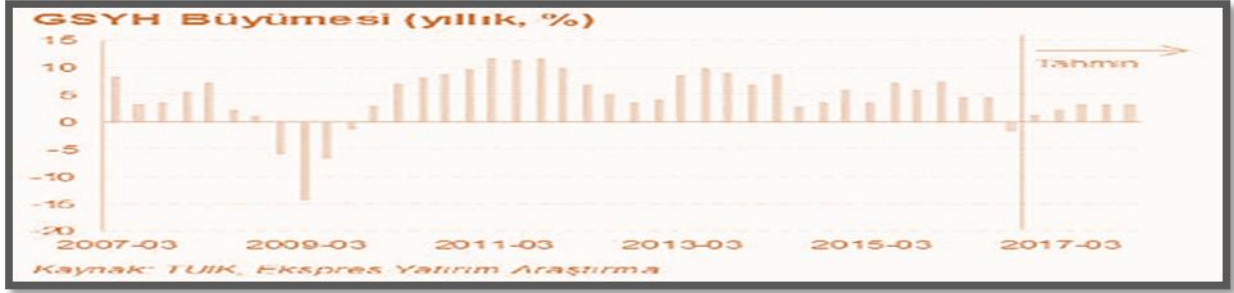
iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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

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



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

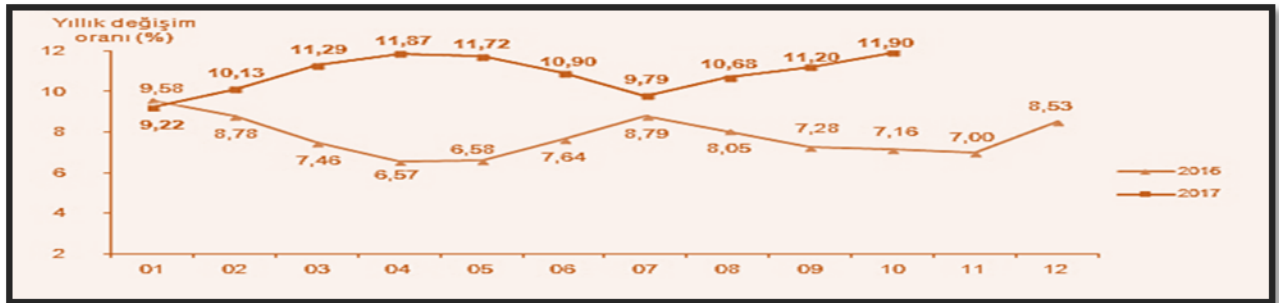
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

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

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



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

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



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

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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

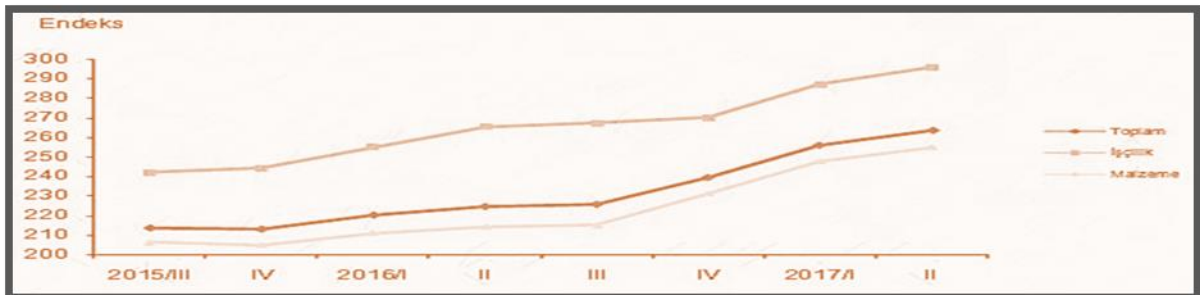
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

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

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



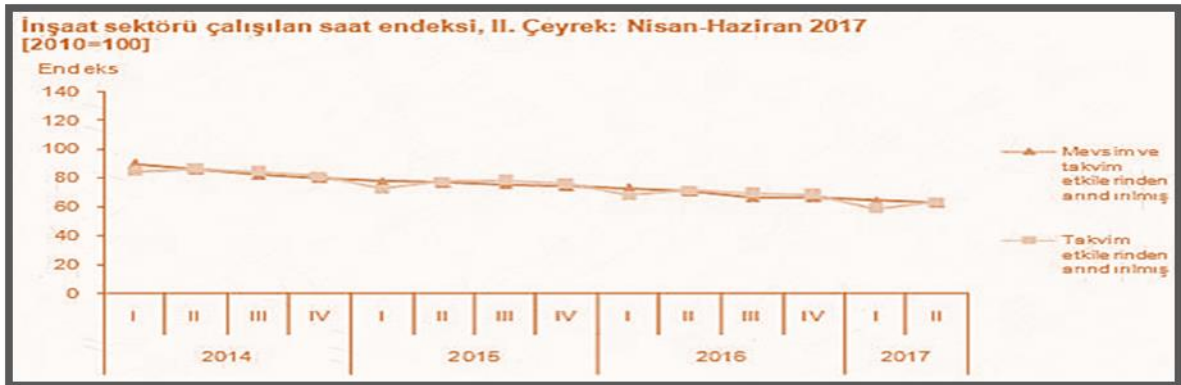
İnşaat Sektöründe İstihdam

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



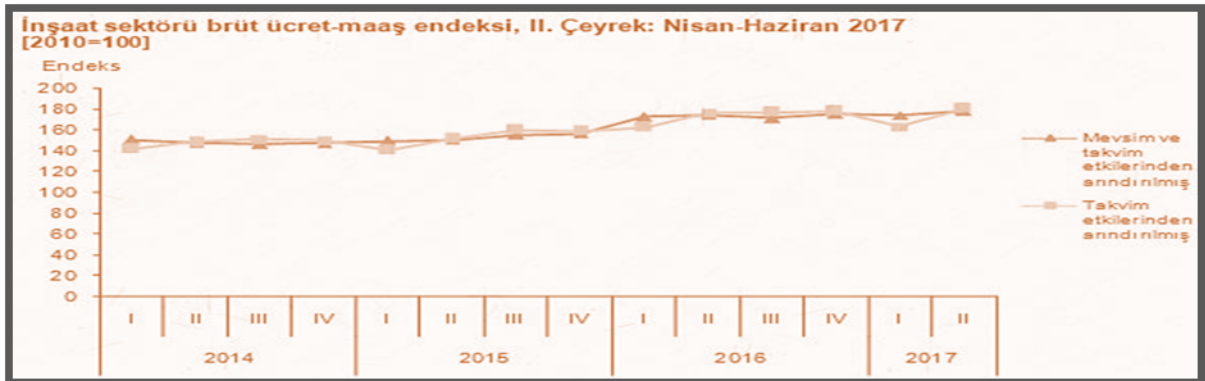
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

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



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

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

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

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

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

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

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

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

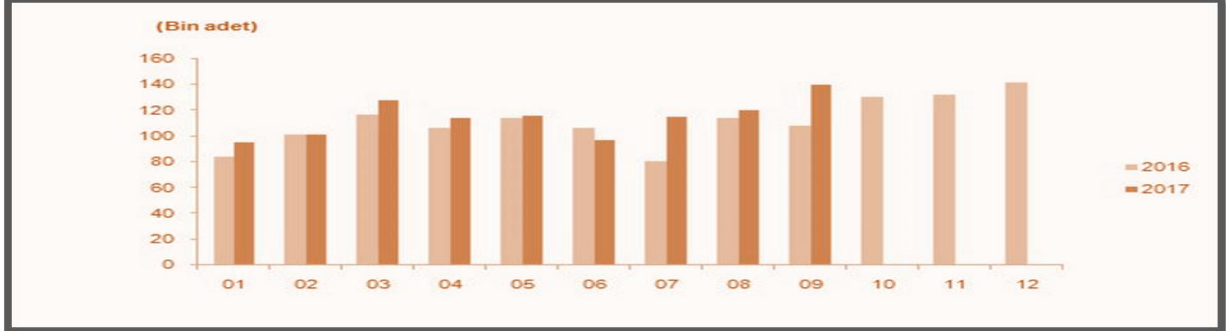


Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay

ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

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

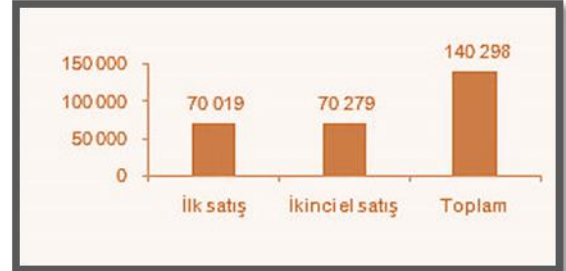
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

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

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı



%45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

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

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

| Ana Gayrimenkul 2537 Ada / 6 Parsel | |
|--|--|
| İLİ | : ANKARA |
| İLÇESİ | : ÇANKAYA |
| MAHALLESİ | : KÜÇÜKESAT |
| KÖYÜ | : - |
| SOKAĞI | : - |
| MEVKİİ | : - |
| CİLT | : 40 |
| SAYFA | : 456 |
| SINIRI | : - |
| PAFTA NO | : I29B08D4C |
| ADA NO | : 2537 |
| PARSEL NO | : 6 |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : 651 m ² |
| NİTELİĞİ | : 2 DÜKKANI ve 12 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN |

| 1 Numaralı Bağımsız Bölüm | | | |
|----------------------------------|--|---------------------|---------------------|
| NİTELİĞİ | : DEPOLU DÜKKAN | | |
| ARSA PAYI | : 39/128 | | |
| BLOK NO | : - | | |
| KAT NO | : ZEMİN | | |
| BAĞ. BÖL. NO | : 1 | | |
| CİLT NO | : 93 | | |
| SAYFA NO | : 9271 | | |
| TARİH | : 30.12.2004 | | |
| YEVİMİYE NO | : 16262 | | |
| MALİK | : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | HİSSESİ | TAM |
| KAT MÜLKİYETİ | X | KAT İRTİFAKI | CİNS TASHİHİ |
| ARSA | | TARLA | |

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

23.10.2017 tarihinde, saat 10:11 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup, aşağıdaki beyan mevcuttur;
BEYAN : Yönetim Planı

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje (Mevcut ve Bankaca Çizilen)
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Son üç yıl içinde taşınmaz herhangi bir hukuki işleme konu olmamıştır.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "İki Dükkan ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman" vasıflı 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 ve 27.10.2017 tarih, 63586 sayılı yazıya göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 2537 ada, 6 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "ayrık nizam, 7 kat, Hmax:21,50m 'Ticaret Yolu Alanı' lejantlı yapılaşma koşulları"na sahiptir.

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 ve "2 dükkan ve 10 mesken" olarak onaylanmıştır. Değerlemesi yapılan 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" bodrum, zemin ve 1. Kattan oluşmaktadır.

Ruhsatlar :

Yapı Ruhsatı

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.

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 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.

Yapı Denetim

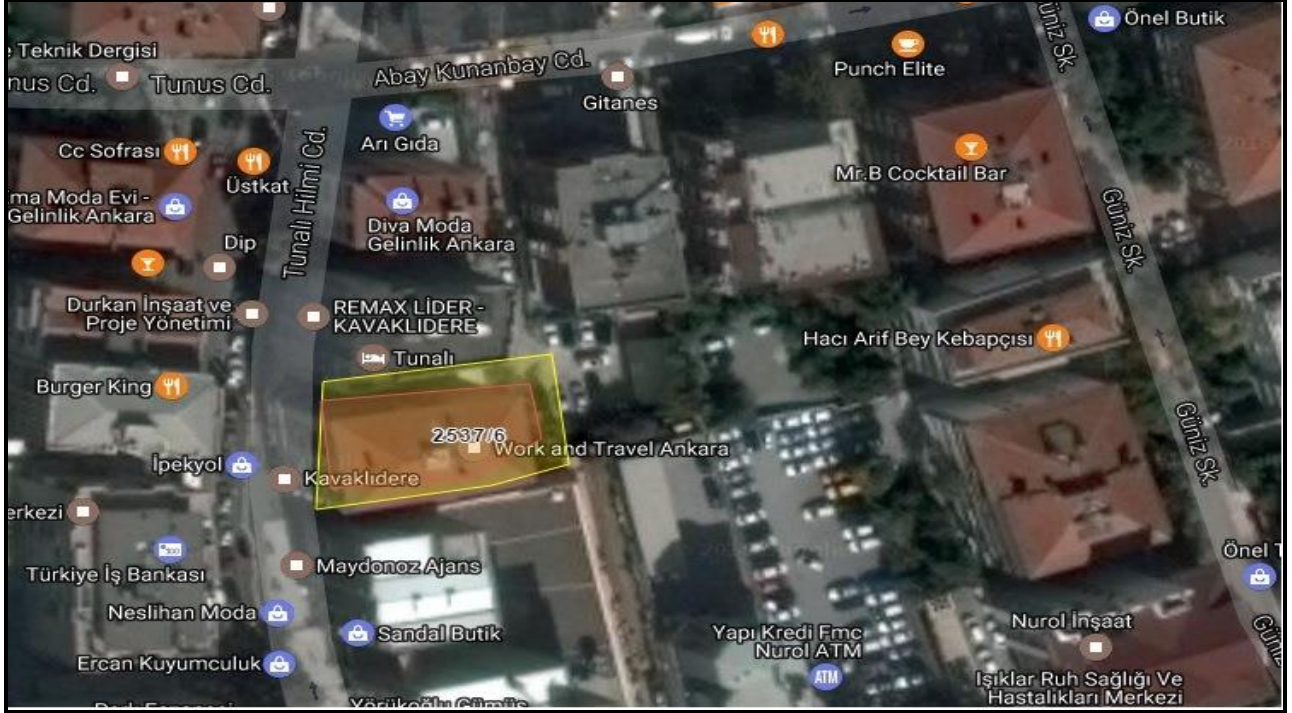
Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği 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.

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 ilerlenirken 90 m 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 itibariyle 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 mekânı olarak tercih ettiği noktadadır. Cadde boyunca ulusal ve uluslararası markaların mağazaları yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge, semt merkezinde yaya ve taşıt sirkülasyonun 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; ayırık 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.

Değerleme 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 **912 m²** alanlı dükkânıdır. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan mimari projeye göre;

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, iki adet balkon, teras ve alüminyum ve ahşap doğrama bölücüler ile çalışma muhtelif çalışma alanları oluşturulmuştur.

Taşınmaz toplam 912 m² kullanım alanlıdır.

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

Not : Katların zemine indirgenmesinde bodrum kat $\frac{1}{4}$, normal kat ise $\frac{1}{3}$ oranında dikkate alınmıştır.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 1: HAYRİ AYDOĞAN: 05320241 99 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer özelliklerde aynı konumda, Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan 495 m² (125 m² bodrum kat + 115 m² zemin kat + 180 m² 1. Normal kat + 75 m² 2. Normal kat) alanlı hâlihazırda Vakıflar Bankası Küçükesat Şubesi olarak kullanılan mağazanın 45.000,- TL + KDV = 53.100,- TL ile kiraya verildiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal alan, hacmi itibarı değerlendirme konusu gayrimenkulden kiralama ve satışta daha avantajlıdır.

| | | |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 323,75 m ² | 139,-TL/m ² |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|

EMSAL 2: NİL EMLAK: 0533 691 43 09

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve aynı şartlara haiz, Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan 40 m² (20 m² bodrum kat + 20 m² zemin kat) alanlı mağaza 12.000.- TL bedelle kiralıktır.

| | | |
|--------------------------|-------------------|------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 25 m ² | 480,-TL/m ² |
|--------------------------|-------------------|------------------------|

EMSAL 3: NİL EMLAK: 0533 691 43 09

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve aynı şartlara haiz, Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan 400 m² (400 m² bodrum kat + 400 m² zemin kat) alanlı mağaza 25.000.- TL istenmekte ancak pazarlık payının olduğu beyan edilmektedir. Söz konusu emsal, değerlendirme konusu gayrimenkulden 0.20 dezavantajlıdır.

| | | |
|--|--------------------|------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 500 m ² | 50,- TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 500 m ² | 60,- TL/m ² |

EMSAL 4: AKÇA EMLAK: 0312 4406060-0532 618 05 05

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve aynı şartlara haiz, Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan 450 m² (250 m² bodrum kat + 200 m² zemin kat) alanlı mağaza 25.000.- TL istenmekte ancak, pazarlık payının olduğu beyan edilmektedir. Söz konusu emsal, değerlendirme konusu gayrimenkulden 0.30 dezavantajlıdır.

| | | |
|--|----------------------|------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 262,5 m ² | 95,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 262,5 m ² | 124,-TL/m ² |

EMSAL 5: ERDALLAR EMLAK: 0312 360 80 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve aynı şartlara haiz, Tunalı Hilmi caddesi üzerinde yer alan 380 m² (180 m² bodrum kat + 200 m² zemin kat) alanlı mağaza 25.000.- TL istenmekte ancak, pazarlık payının olduğu beyan edilmektedir. Söz konusu emsal, değerlendirme konusu gayrimenkulden 0.30 dezavantajlıdır.

| | | |
|--|--------------------|------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 245 m ² | 102,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 245 m ² | 133,-TL/m ² |

KİRALIK ve SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 6: NİL EMLAK BEYAN: 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.

| | | |
|--|----------------------|---------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 530,5 m ² | 132,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 530,5 m ² | 23.091,-TL/m ² |

EMSAL 7: TOLGA ANDAÇ YATIRIM A.Ş.- 0312 479 03 05

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tunalı Hilmi caddesinde, satılık dükkan ve mağaza, 350m² alanlı (165 m² zemin + 185 m² bodrum kat) olup, 4.000.000,- TL. bedelle satılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkul söz konusu emsalden %20 avantajlıdır.

| | | |
|--|-----------------------|----------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 211,25 m ² | 18.935,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 211,25 m ² | 22.722,-TL/ m ² |

EMSAL 8: DOĞAN EMLAK 0312 481 23 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tunalı Hilmi caddesinde, satılık dükkan ve mağaza, 320m² alanlı (120 m² bodrum kat + 100 m² zemin kat + 100 m² 1. Kat) olup, 3.600.000,-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu gayrimenkul söz konusu emsalden %20 avantajlıdır.

| | | |
|--|-----------------------|----------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 163,33 m ² | 22.041,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 163,33 m ² | 26.450,-TL/ m ² |

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar/bilgiler 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 kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,



- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**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 dükkân emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. **Taşınmazın toplam kullanım alanı üzerinden birim satış değeri 13.200,-TL/m², zemin kata indirgenmiş değeri ise 22.700,- TL/m² olmak üzere; 530,5 m² x 22.700,-TL/m²=12.042.350,- 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 dükkanların 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=) | 50,50 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=) | 115 m ² x 130,-TL/m ² /ay= | 14.950,-TL |
| Topla Aylık Kira Değeri : | | | 68.965,-TL |

Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 15 yıl olarak öngörülmüş ve satım değeri değer hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazın bina değeri;
68.965,-TL/Ay x 12 Ay x 15 Yıl = **12.413.700,-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 değerlerden gelir indirgeme yöntemine yakın yuvarlama ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

| FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI | |
|---|------------------------|
| EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ) | 12.042.350,-TL |
| GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ) | 12.413.700,-TL |
| UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ) | ~12.300.000,-TL |

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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 ve tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina/Depolu Dükkan" 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 |
| 2016-VAKIFGYO-8 | 27.12.2016 | 12.300.000,-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 838,-TL/m² = 169.276,-TL

Zemin Kat Değeri: 365 m² x 838,-TL/m² = 305.870, TL

1. Normal Kat Değeri: 345 m² x 838,-TL/m² = 289.110,-TL



Taşınmazın Sigortaya Esas Toplam Değeri: 764.256,-TL

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,8104 TL, 1 EURO: 4,5478 TL, Satış; 1 USD: 3,8173 TL 1 EURO: 4,5560 TL

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

İşbu **2017-VAKIFGYO-007** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 21.12.2017)

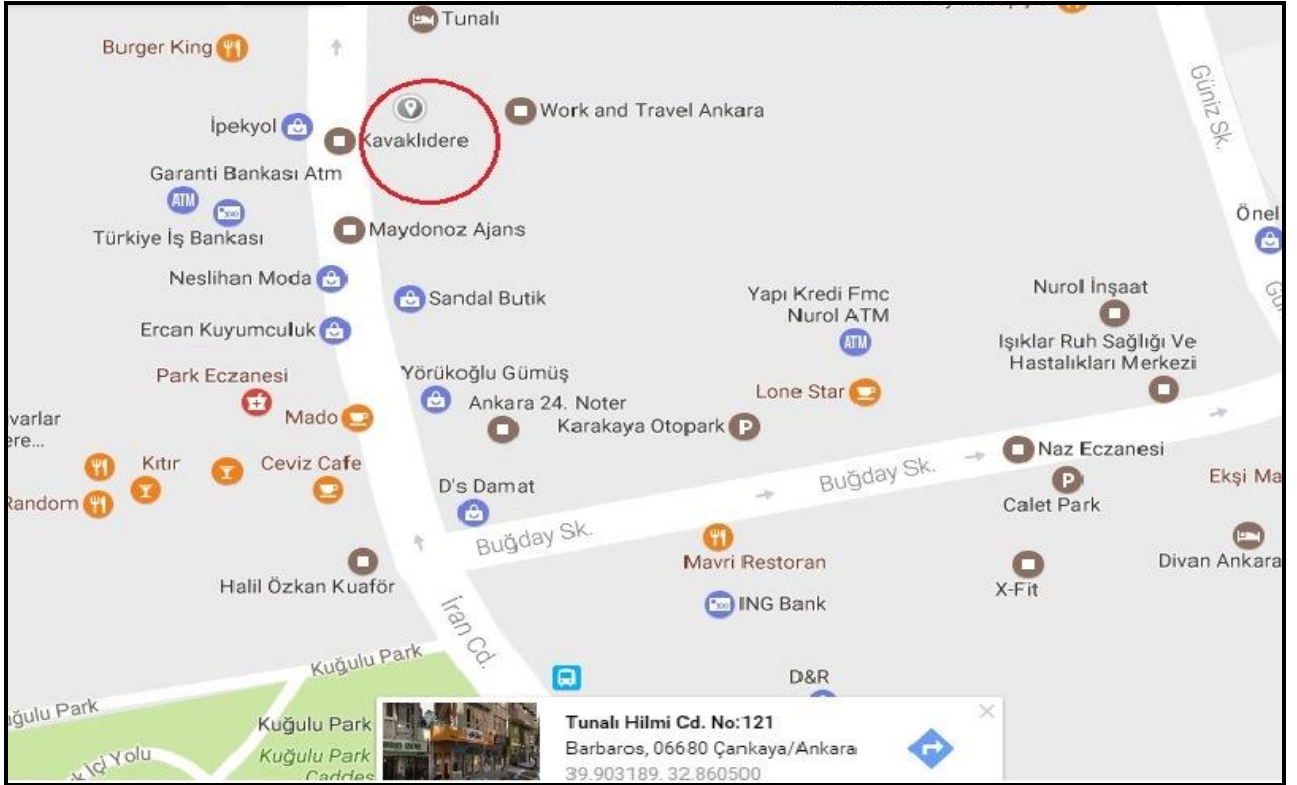
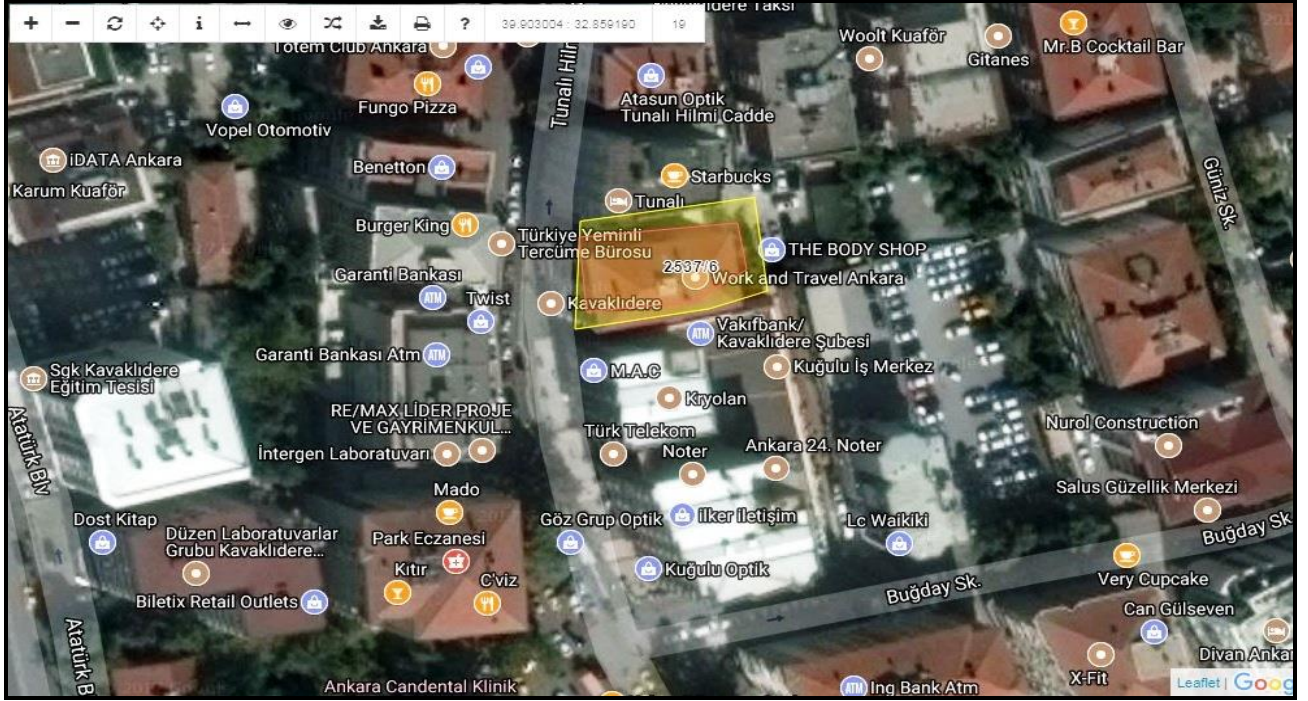
Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | 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>AA ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Dışişleri Bakanlığı, 1. Etage, 1. Kat, 125-639 - Sarıyer, İSTANBUL Tel: (0312) 216 33 01 - Fax: (0312) 216 30 02 (0312) 430 70 15 - Mesaj Servisi: 44214 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 44557</small> |

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar



BODRUM KAT

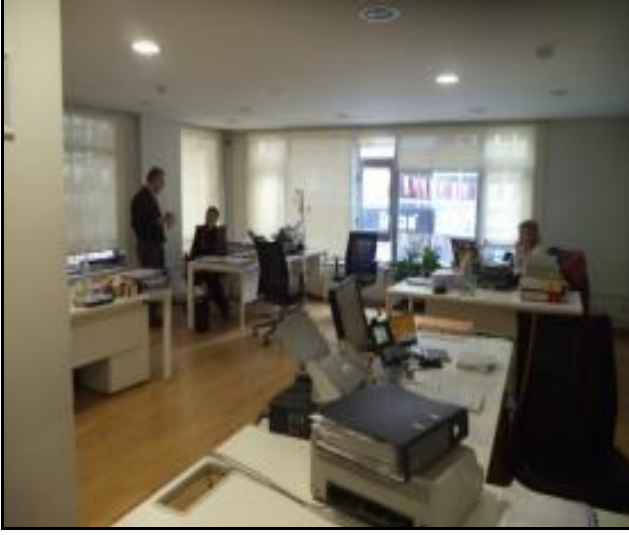




ZEMİN KAT



1. NORMAL KAT



KASA DAİRESİ



8-3 BELGELER

Mimari Proje

06 ARALIK 1995

1-3-1986 tarihli resmi gazetede yayınlanan 2907 sayılı kanunun 4. maddesi ile fikresî gereğince net 150 m² den küçük konutlar harçtan muaf tutulmuştur.

1. 1. 1992 tarihli ve 3696 sayılı yasa ile 1982 ve 1989 sayılı yasa kapsamında ilim, sanat, beceri ve emekle ilgili diğer ve teknik sorunlara tarafında tasarruf oluşturan M2 konutların tasarruf oluşturan 22/11/1969 tarihli mimari proje gösterdiği ebattara göre harçta muaf tutulmuş olup her hangi bir harç talebiyle ilgili olduğu takdirde bu harca tamamlanana kadar müdahale edilmez.

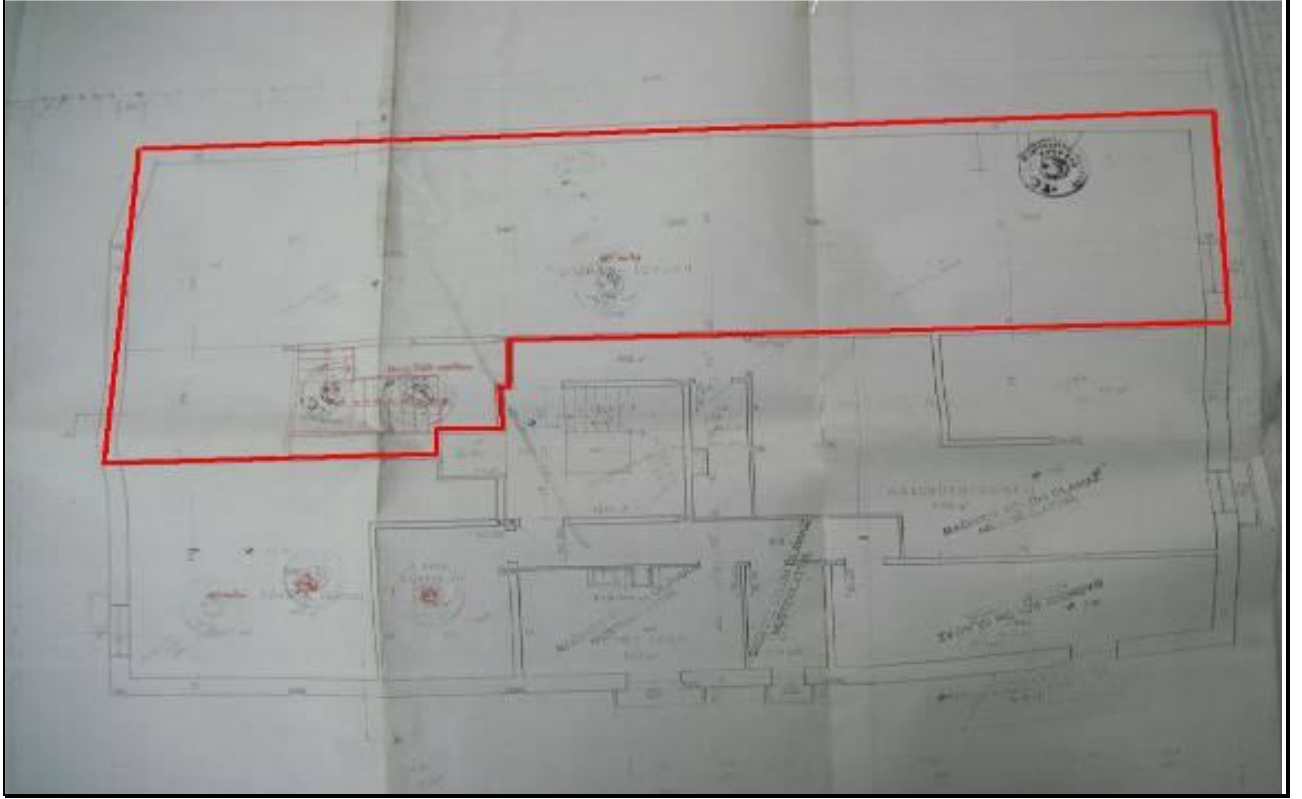
KONTROL EDEN

Evetler GÜNAY

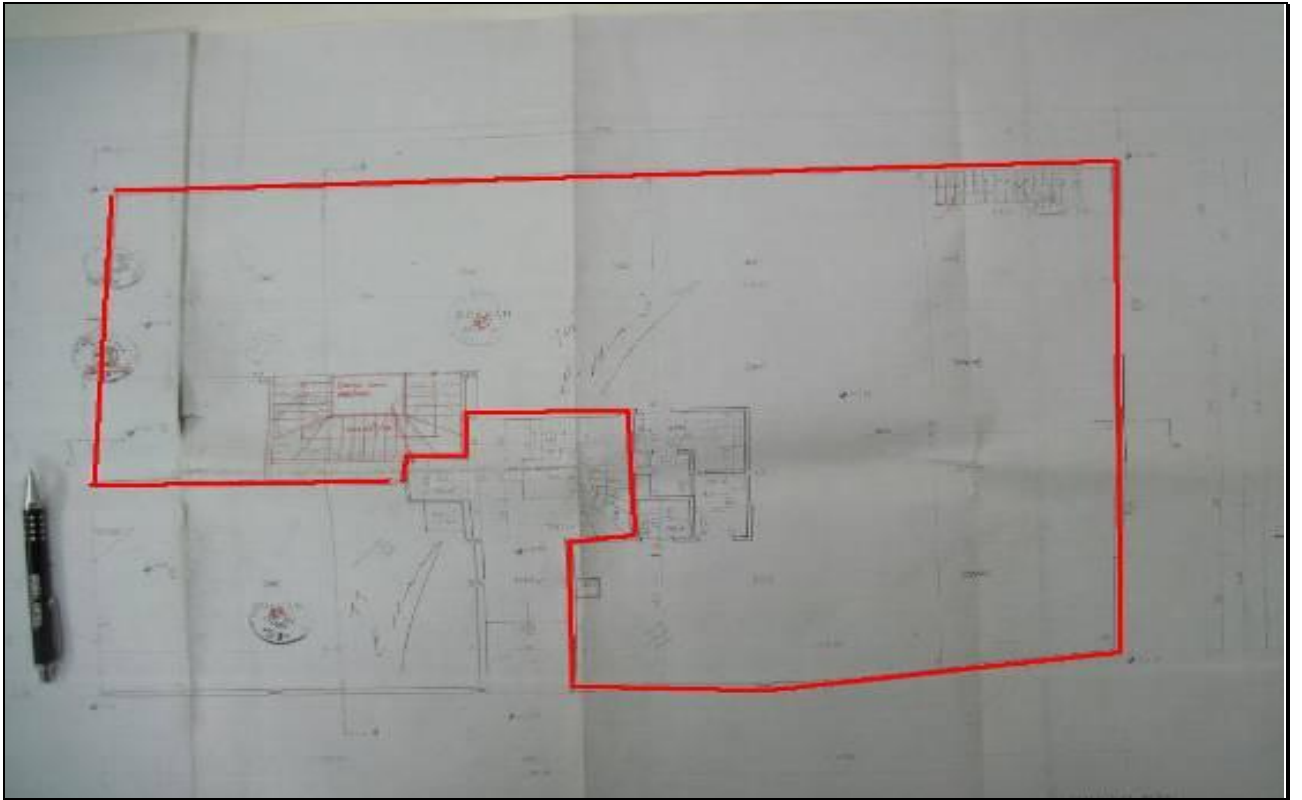
Harç Talebi

(10.10.1995 tarihinde Sweet olarak onaylanan mimari proje üzerine istenilen 2.14.1995 tarihli tebliğ ile harçta muaf tutulmuş olup harç talebi: onaylanmıştır.)

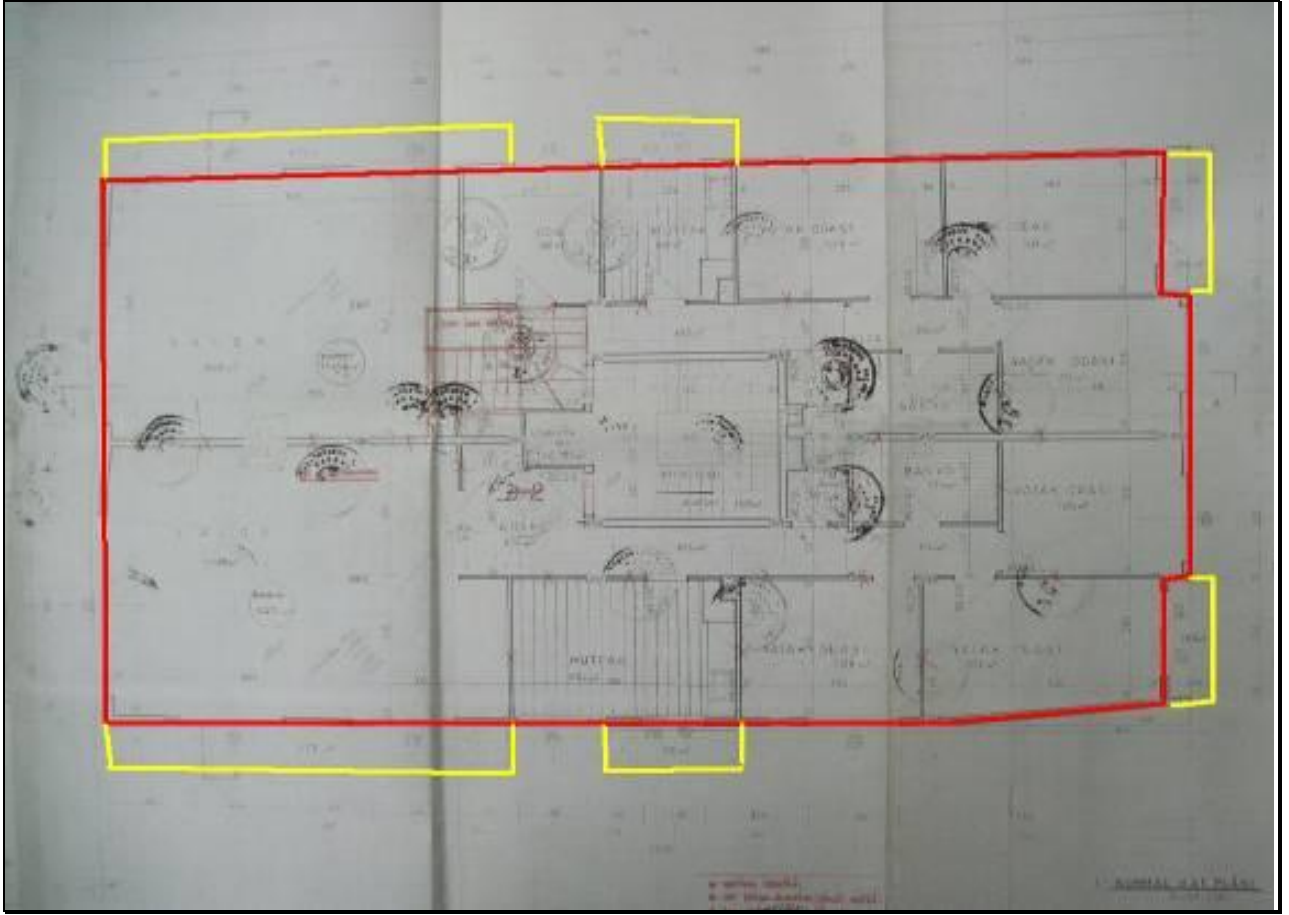
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI



İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI

Exrak Tarihi ve Sayısı: 27/10/2017-E.63586



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

Sayı : 53849070-310.03
Konu : 2537 ADA 6 PARSEL

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

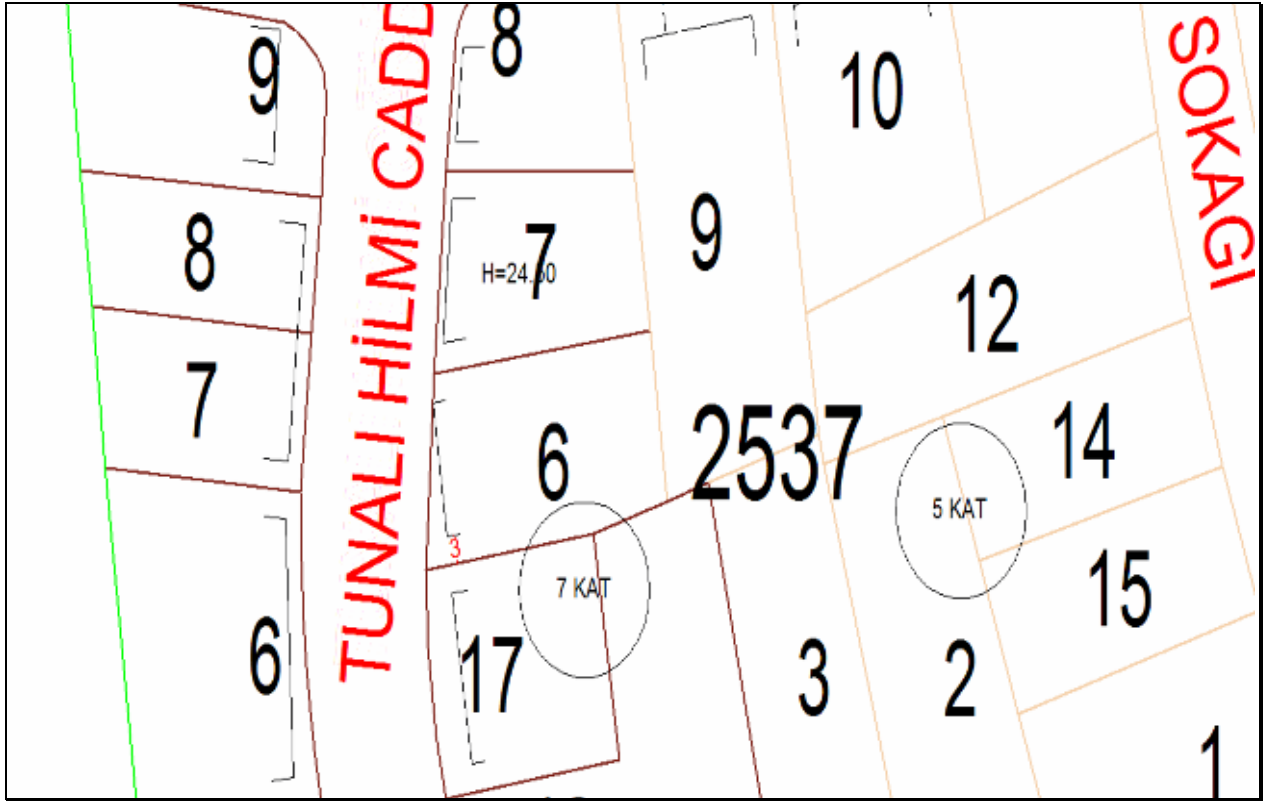
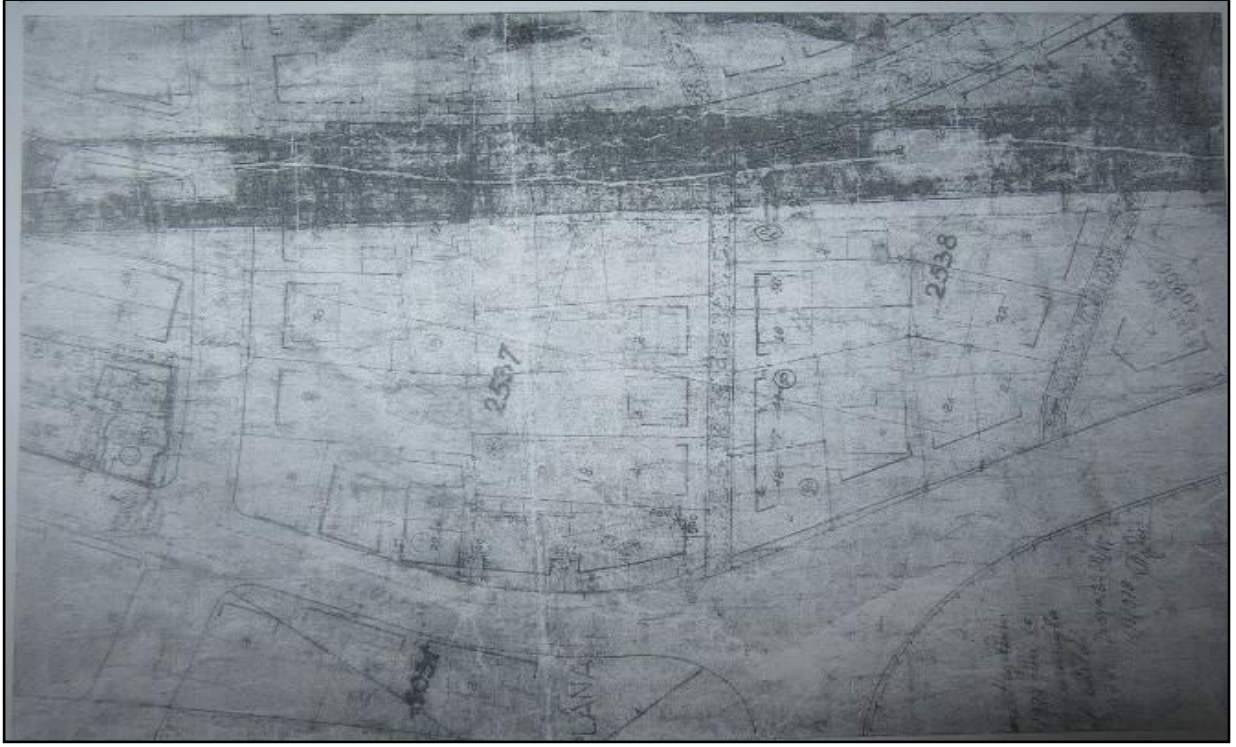
İlgi : 19/10/2017 tarihli, E.84609 sayılı dilekçeniz.

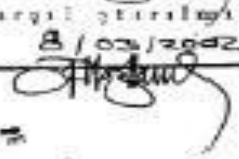
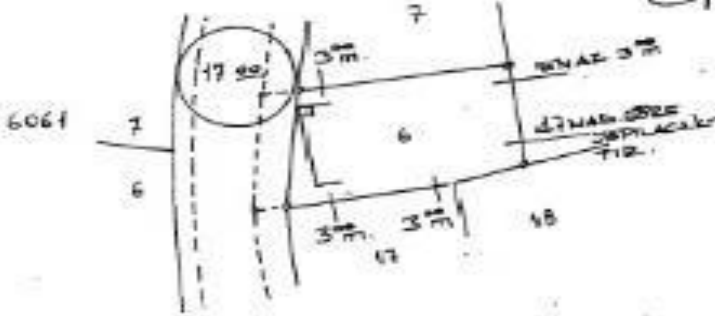
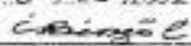
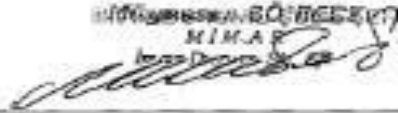
İlgi yazıda 2537 ada 6 parsel için bilgi ve belgelerin gönderilmesi istenmektedir.
Arşiv kayıtlarında yapılan inceleme sonucu; Barbaros Mahallesi İmarın 2537 ada 6 sayılı
parseli 6600/B nolu parselasyon planına göre klasik nizam 7 katlı Ticaret Yolu alanında kaldığı
tespit edilmiştir.

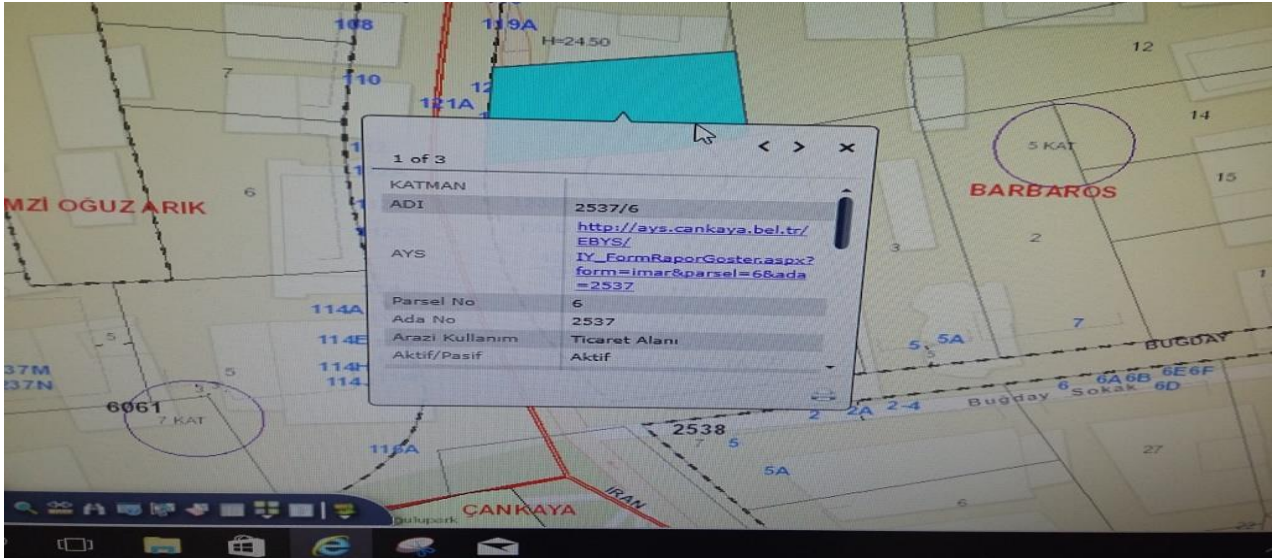
Söz konusu parsel için plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.
Bilgilerinize sunulur.

E-İmza
Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:2537 ada 6 parsel



| | | | | | | |
|--|--------------|---|--|--------------------|---|---|
| Evrak No : 4445 Plan No : 6600/8 | | T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ 38 İMAR MÜDÜRLÜĞÜ | | | Plan No : Çap No : 1574d. | |
| İMAR | | KADASTRO | | ŞUYU Mizan M | TOPLAM Alan M | İmar oluncu tarihi |
| ADA No | PARSEL No | ADA No | PARSEL No | | | Parcel planı tarihi |
| 2537 | 6 | | | | -651- | <i>Parsel için 768 m. ike 117 m. iye yola terk edilecektir. mesafeye göre belirlenecek Bosporo siki. Kuzeyden</i> |
| İMAR DURUMU | | | | | | |
| Yola Mesafesi : KROKİDE | | | İnşaat tarzı : AYRIK | | | |
| İnşaat Cephesi (En çok) : 14.00m. | | | Kat adedi (Bodrum hariç) : 7 kat | | | |
| Derinliği : 22.00m. | | | Saçak seviyesi : 21.50 m. | | | |
| Parsel ölçülerini : belirli | | | TİCARİT YOLU | | 4445/8.103.12002 APLİKASYONLUZTUR. ÖLÇÜLER YAKLAŞIKTIR. Y.M. S. ÖZKUL | |
| Applikasyon çiziminden alınmıştır. | | | | | Çap Ölçüsü : 1/500 Çizim Tarihi : 8/03/2002  | |
|  | | | | | | |
| ÇİZEN 8.03.2002  | | | ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR  | | | |
| A) Bu çizim, İmar Durumu planı çizimi için hazırlanmıştır. B) Çizim, planı ve ölçüleri göstermektedir. C) Çizim, İmar Durumu planı çizimi için hazırlanmıştır. | | | | | | |



TADİLAT YAPI RUHSATI

T.C.
ANKARA BELEDİYESİ
Yapı, Tarım ve İktisat
İşleri Müdürlüğü
(Ruhsat Birimi)

B Tadil - İlâve
No: (501)

(Ruhsatnameyi doldürmeden önce kapaktaki izahatı mutlaka okuyunuz.)

Bölüm 1 — Yapının Yeri (Adresi)

Bölüm 2 — Yapının Sahibi ve Fenni Mers'ülü

| | |
|-------------------------------|---|
| Sema: Çankaya | Yapı sahibinin adı ve soyadı: İsmail İsmail Yılmaz |
| Mahalle: Niğnikeset | Resmî daire için isim: |
| Sokağı: Tunalıhınlı Cad. | Şirket veya Kurum için Ünvan: |
| Varsa kapı numarası: | Yapı Mesuliyetini Alanın Adı ve soyadı: Kasım Yaşilli |
| Ada ve Parsel Numarası: | Çevresi: İnş. Müh. |
| Kadastral İmarat: 2537/6 | |

| | |
|---|---|
| Kamusal İmarat: Uluş İşhanı 7 Blok No:216 | Yapı sahibinin adı ve soyadı: İsmail İsmail Yılmaz |
| Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname, Yeni Yapı, Kat veya Yapı İlâvesi, Tadilat, Müstemlelî İhza veya İlâvesi gibi inşaatın herhangi için verilmiştir.) | Resmî daire için isim: |
| Tadil - İlâve | Şirket veya Kurum için Ünvan: |
| (İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZAR İTİDARA ALMAYINIZ) | Yapı Mesuliyetini Alanın Adı ve soyadı: Kasım Yaşilli |
| | Çevresi: İnş. Müh. |

Kamusal İmarat: Uluş İşhanı 7 Blok No:216

Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname, Yeni Yapı, Kat veya Yapı İlâvesi, Tadilat, Müstemlelî İhza veya İlâvesi gibi inşaatın herhangi için verilmiştir.)

Tadil - İlâve
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZAR İTİDARA ALMAYINIZ)

| a. Yapı Yüz Ölçümünün Kullanılış İmkanlarına göre ayrıştı (M2 olarak) | | | | b. Yapının kullanılacak inşa malzemesine göre ayrı nedir? | | | | c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır? | | Üst Dükkan ve Ortak Taire |
|---|-------|--------------------|-------|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|--|----------|---------------------------|
| Kullanılış maksadı | M2 si | Kullanılış maksadı | M2 si | 1. Çelik iskelet | <input type="checkbox"/> | d. Yapı kaç katlı olacaktır? | 1 - Yol seviyesinin üstünde | 2 - Yol seviyesinin altında | Yerli | |
| 1. Ev | | 10. Kirazhanı | | 2. Betonarme iskelet | <input checked="" type="checkbox"/> | 1 - Yol seviyesinin üstünde | | | Yerli | |
| 2. Apartman | | 11. Resmî daire | | 3. Alüminyum iskelet | <input type="checkbox"/> | 2 - Yol seviyesinin altında | | | Bir | |
| 3. Çift | | 12. Hastahane | | 4. Top yapılmı | <input type="checkbox"/> | e. Yapının yüksekliği (Metre)? | | | 21.50 M | |
| 4. Hız | | 13. Tadil | 2063 | 5. Tahta yapılmı | <input type="checkbox"/> | f. Yapının hususiyetini ve mahalli tayine göre bir M2 için rakibi maliyet (TL) ? | | | 450 TL | |
| 5. Dükkan | | 14. İlâve | 211 | 6. Kırpık yapılmı | <input type="checkbox"/> | g. Yapının Belediye tabanlı olan Mülkiyet kıymeti? (Aras kıymeti hariç) | | | 94950 TL | |
| 6. Fabrika | | 15. | | 7. Ahşap | <input type="checkbox"/> | | | | | |
| 7. Sinema | | 16. | | 8. Süt | <input type="checkbox"/> | | | | | |
| 8. Okul | | Toplam | 3074 | | | | | | | |
| 9. Çiğir | | | | | | | | | | |

(Herhangi maksat veya maksadlar için kullanılacak ise herbirinin M2 miktarı ayrı ayrı yazınız.)

(Hangisi ile karasındaki kare ölçüsüne a. şarhını koyunuz?)

b. Müstakiller bina duvarı inşaatı ise, Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır? TL.

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

a - Tamiratın bedeli ve maliyeti nedir? (Türk Kuruşuna, Planda gösterilmiştir.)
b - Bu tamiratın Belediyece tabanlı olan mülkiyet kıymeti kaç liradır?

NOT: ELEKTRİK VE SİLİHİ TESİSAT PROJELERİNİN KONTROL VE DENETİMİ A.Ş.O. VE YULAP İZMİR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İNCE YAPILMAKTADIR.

| Geçirilen Mühür | Lira | Kır. | D O Ş Ü N C E L E R | |
|-----------------|------|------|---|--|
| Harc | 138 | 90 | İmar Müdürlüğü'nün 29/1/969 tarih ve 431/69 sayılı yazılı ve 30/1/969 tarihli yazılı ile uygun olarak yapılacaktır. | |
| Ceza | 126 | 60 | | |
| Toplam | 265 | 50 | | |

Yukarıda malî ve diğer hususlar için yazılı Tadil - İlâve için isimler arka ve ruhsatname, verilmiş, harç ve diğer hususlar için yazılı sayılı tebliğle tebliğ edilmiş ve yapı mesuliyetini devretmiş olduğu bilgisi alınmıştır.

Yapı Mesuliyetini Alanın Adı ve Soyadı: Kasım Yaşilli
Yapı ve Kontrol Müdürü: İsmail İsmail Yılmaz
M. Z. YAŞILLI
3602
3050
M. Z. YAŞILLI
Kubataki Binası
Sefi

30.08.1965

3. Bu Nüsha İstatistik Ümmam Müdürlüğüne gönderilecek

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ANKARA İLİ T.C. CANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

TARİH : 20.05.1996
211/96

KOD

Yapının Yeri, Adresi: ÇANKAYA
Yapının Sahibi: Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Atatürk Bul. No:207 ANKARA

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

1 Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
2 İlave yapı için verilmiştir.
3 Devam eden yapının bina kısmı için verilmiştir.

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve nosu KOD

1 - Esas inşaat ruhsatnamenin
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 KOD

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

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

Taşıyıcı Sistem

| a) İskelet | b) Yığma |
|---|-----------------------------------|
| İskeletin Cinsi | Yığmanın Cinsi |
| 1 Çelik <input type="checkbox"/> | 1 Briket <input type="checkbox"/> |
| 2 Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Tuğla <input type="checkbox"/> |
| 3 Ahşap <input type="checkbox"/> | 3 Taş <input type="checkbox"/> |
| İskeletin dolgu maddesi cinsi | 4 Diğer <input type="checkbox"/> |
| 1 Sac çelik -leğha <input type="checkbox"/> | |
| 2 Beton blok <input type="checkbox"/> | |
| 3 Briket <input type="checkbox"/> | |
| 4 Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 5 Ahşap <input type="checkbox"/> | |
| 6 Taş <input type="checkbox"/> | |
| 7 Diğer <input type="checkbox"/> | |

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği KOD

| a) Yapının kat sayısı | Toplam kat sayısı |
|-----------------------------|----------------------------|
| 8 <input type="checkbox"/> | 8 <input type="checkbox"/> |
| 7 <input type="checkbox"/> | 7 <input type="checkbox"/> |
| 1 <input type="checkbox"/> | 1 <input type="checkbox"/> |
| b) Yapının yüksekliği metre | 21.50 |

Bölüm VI - Yapının inşaat süresi KOD

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

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli KOD

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç): _____

1 Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
2 Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.
3 Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır.

Bölüm VIII - Konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

| Özellikler | Var | Yok | Kod | Özellikler | Var | Yok | Kod |
|------------|-----|-----|-----|--------------|-----|-----|-----|
| Elektrik | X | | | Kalorifer | X | | |
| Doğalgaz | X | | | Sıcak su | X | | |
| Şehir suyu | X | | | Kanalizasyon | X | | |
| Kat Kal. | X | | | Fonoptik | X | | |
| | | | | Asansör | X | | |
| | | | | Yakıt Cinsi | | | |

b) Daire ile ilgili özellikler

| DAİRE | Sayı | Yüzölçümü m ² |
|-------|------|--------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



a) Daire ile ilgili özellikler

| Dairenin Özellikleri | Olan | Olmayan | Toplam |
|----------------------|------|---------|--------|
| Mutfak | | | |
| Banyo | | | |
| W.C. Lavabo | | | |
| | | | |
| | | | |

İhtilaf İçine (X) koyarak gerekli cevaplandırılmaları yapılmıştır.
Yukarıda ilgili bölümlerde tarih ve numarası yazılı İnşaat Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmada feni bakımından mahzur görülmediğinden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 uncu maddesi gereğince "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmiştir.

Bina Mahallisi Teknik Eksen Fen Heyeti

TEKNİK ELEMAN: RAYILMAZER, H. M. YILMAZ, M. K. YILMAZ
TEKNİK ELEMAN: H. M. YILMAZ, M. K. YILMAZ
TEKNİK ELEMAN: GULGUN TAKAK, İNŞ. MÜH. YAP. KUL. İZ. ŞF.
YAP. KULLANMA İZİN BELGESİ: HAFİZE AYDIN, İNŞ. MÜH. İZİNLER ŞB. MD.
İMAR MÜDÜRÜ: ERAT DAL, İNŞ. MÜH. İZİNLER ŞB. MD.

| | | | | | | |
|--|----------------------|---|---|--|----------------|-----------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN | İli | | | Türkiye Cumhuriyeti | | Fotoğraf |
| | İlçesi | ANKARA | |  TAPU SENEDİ | | |
| | Mahallesi | ÇANKAYA | | | | |
| | Koyu | KÖÇÜKESAT | | | | |
| | Sokağı | | | | | |
| | Mevkii | | | | | |
| Pafta 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 | | |
| KAT MÜLKİYETİ Sisteme No: 28767 | | | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/> | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No | Kat No | Bağimsiz Bm. No |
| | 4,040,000,000,000.00 | DEPOLU DUKKAN | 39/128 | | | 1 |
| | Edinme Sebebi | Tamamı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı iken 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 | Gideri |
| 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... | | | | | | |
| <small>NOT - Müşterilerin bu belgeyi diğer tapu işlemlerinde kullanmalarına engel değildir. - Tapu Kanunu Madde 28/1-2 gereğince bu belgeyi Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim etmeleri gerekmektedir.</small> | | | | | | |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 10/23/2017 10:11:27 AM

MakbuzNo: 1831171173466 DekontNo: 20171023-912-F01826 BaşvuruNo: 117346

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--|
| Taşınmaz Tipi: | BağımsızBolum | Ada/Parsel: | 2537/6 |
| Taşınmaz ID: | 287672 | AT Yüzölçümü(m2): | 651.00 |
| İl/ilçe | ANKARA/ÇANKAYA | Taşınmaz Nitelik: | DEPOLU DÜKKAN |
| Kurum Adı: | Çankaya TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /ZEMİN//1 |
| Mahalle/Koy Adı: | KÜÇÜKESAT M | Bağımsız Bölüm Tipi: | KatMülkiyeti |
| Mevki: | | Arsa Pay/Payda | 39/128 |
| Cilt/Sayfa No: | 93/9271 | Ana Taşınmaz Nitelik | 2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 40/456 |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI | - | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|---|-----------------------------|
| (H1) 2039932 | (SN:10312) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:9220083345 | - | 1 / 1 | - | Çankaya 4.Bölge (Kapatıldı) TM Satış 30/12/2004 - 16262 | - |

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
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.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
BURHANETTİN TANDOĞAN
BAŞKAN

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


T.C.
HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803 20/8/2010

8536

Konu : **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 çıkarılmanız 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

26548

MERKEZ Etiler Yolu 8. Blok No: 156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:15 34067 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

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 9

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

| Türkiye Cumhuriyeti | | Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A) |
|--|---|----------------------------------|
| T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ | İMZA SİRKÜLERİ | |
| KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN | <p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808</p> <p>YETKİLİ : Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>TEMSEL ŞEKLİ / SÜRESİ : Münfèriden</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p> | |
| NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261 | <p>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 poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve 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 münfèriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p style="text-align: center;">  </p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzaranı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı 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 huzurumda alındığını, onaylım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince anaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">  KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yeme İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman TOŞUN </p> | |
| <p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli mabuz kargılığı tahsil edilmiştir. TAŞZ A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p> | | A-2 / 1 - 1 |