



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

## **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

ÇANKAYA / ANKARA

(1 Adet Depolu Dükkan)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-ÖZEL-0168/6**

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>5</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>6</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	9
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	10
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	10
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	10
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	10
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	11
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	11
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	11-12
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>12</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	12-13
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>13</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	13
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	14
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	14
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	14
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	14
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	14
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	14-15
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	15
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	15
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	15
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	15
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	16
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	16
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	16

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	16
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	16
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	16
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>16</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	16
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	16
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	17
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	17
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>17</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>18</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	18
8-2 Fotoğraflar	18-19-20
8-3 Belgeler	21-...-28
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	29
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	30
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	31
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	32
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	33
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	34

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0168-6 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**

01.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** 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 25.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

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

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde '2 Dükkanı ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı ana gayrimenkulün zemin katında yer alan Depolu Dükkan nitelikli, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1 b.b. numaralı 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 İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesinde konumlu gayrimenkulün 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.

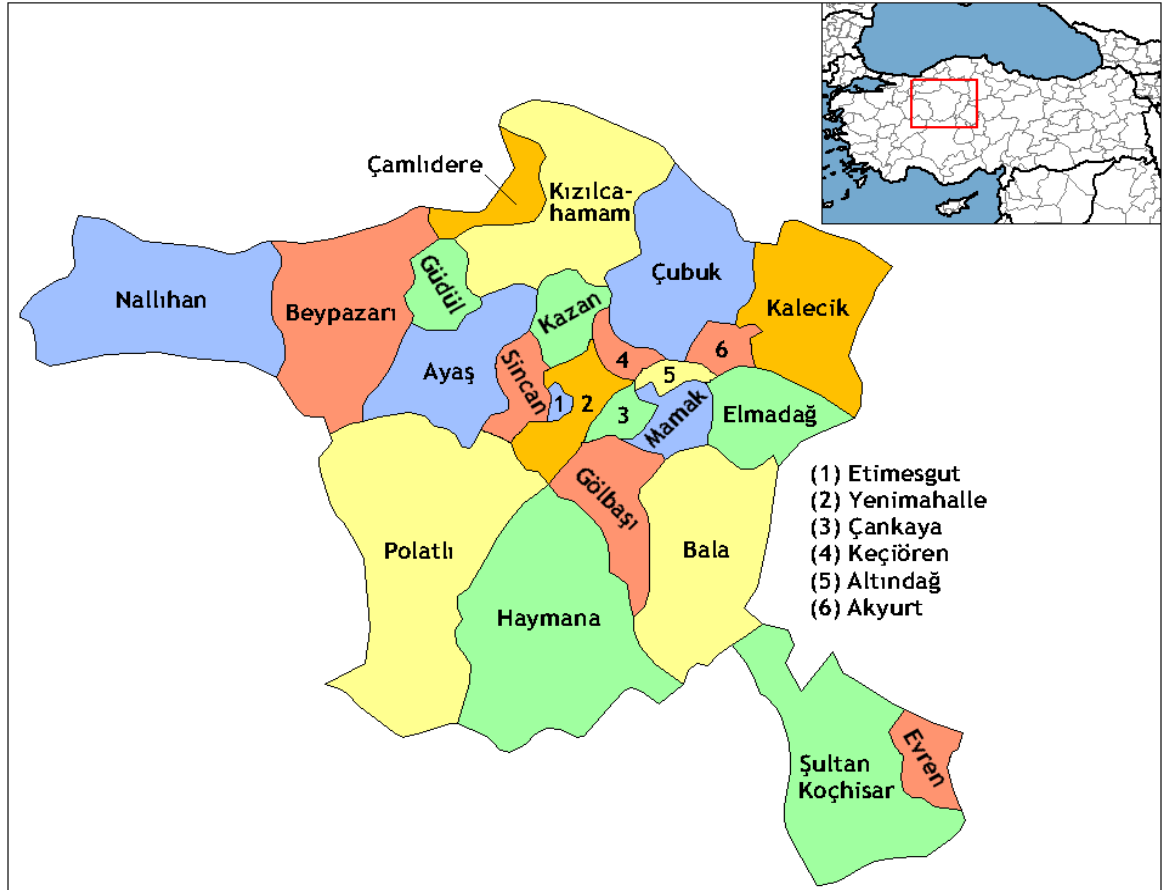
### **BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

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

##### **ANKARA İLİ GENEL VERİLER**

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

Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.





## DEMOGRAFİK VERİLER

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

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

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

## COĞRAFYA

Ankara İli denizden ortalama 1000 m yüksekte ve İç Anadolu bölgesinin az çok en gebeli kuzey kesimindedir; yaklaşık olarak, doğudan Kızılırmak, batıdan sakarya ile çevrelenir. İlin kuzeyini Köroğlu Dağları, güneyini ise Tuz Gölü sınırlar. Köroğlu Dağlarının en yüksek tepesi olan Yıldırım Dağı (2 044 m) aynı zamanda ilin de en yüksek tepesidir. İkinci yüksek nokta olan Dedekaya tepesi (1 997 m) İdris Dağı"nda yer alır. İlin diğer önemli yükseltileriyse şunlardır: Elmadağı (Elmalıdede tepesi 1 862 m). Direk dağı (1 744 m), Balaban dağları (Hızırtepe 1 688 m). İlin % 27.5'ini dağlar, % 14,5' ini de ovalar oluşturur. Güneyinde yer alan Haymana ovası yer yer yayla niteliği gösterir, ova üzerindeki en yüksek nokta Karacadağ"dır.

Ankara kenti yakınında yer alan Ankara ovası ise hafif bir eğimle batıya doğru uzar. Kentin kuzeyinde yer alan Çubuk ovasını aynı adı taşıyan çay sulamaktadır. İldeki diğer önemli ovalar; Mürtet ovası. Polatlı ovası ve Bey pazarı ovasıdır. İli sulayan a-karsuların çoğu Sakarya ırmağına yönelir: Ilıca deresi, Kırmir suyu. Seben çayı ve Ankara yakınlarında Bent deresi; Çubuk Suyu ve İncesu"yu alan Ankara (Engürü) Suyu bunların önemlilerindendir.

İl sınırları içinde yer alan Hirfanlı Barajı Kızılırmak üzerinde yapılmıştır. Çubuk Suyu üzerinde yer alan Çubuk Barajı aynı zamanda kentin içme suyu gereksinimini de karşılamaktadır.

İlde üç de göl bulunmaktadır. Tuz gölü. Mogan ve Eğmir adlarını alan bu göllerden Tuz gölü yurdumuzun ikinci büyük gölüdür.

## EKONOMİ

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü. yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise % 30\*unu kapsamaktadır, Tanm a-lanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

## SANAYİ

Cumhuriyet öncesi Ankara"sında sanayi deyince akla el tezgâhına dayanan tiftik dokumacılığı gelirdi. Cumhuriyet"in ilk yıllarında askersel sanayi kuruldu 1923'te fişek, 1925de



topçu mühimmatı. 1926'da pirinci döküm, 1930'da kapsül ve doldurma, çelik döküm ve benzeri fabrikalar devleti eliyle gerçekleştirildi. Ayrıca 1926'da bir Çimento fabrikası üretime geçti. Özel kesim ise 1940'lar-da dokuma tezgâhlarına, kereste fabrikalarına, şarap fabrikalarına, un makarna imalathanelerine sahipti.

1950 yılında Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu kuruldu. MKE'nin kurulması Kırıkkale ilçesinin hızla gelişmesine neden oldu. Bu arada özel sektör de son yıllarda gelişmesini sürdürdü. 1978 yılında 10'dan fazla işçi çalıştıran işletmelerin sayısı 485 idi.

1970'lerden önce ithal edilen birçok makine (örneğin, traktör, mibzer, pulluk, tohum temizleme makinesi, biçerdöver vb.) Ankara'da üretilmeye; elektrik makineleri sanayii de hızla gelişmeye başladı. Makine sanayiinin yanı sıra, kimya sanayii de gelişti, lastik dinamit, barut, boya, asit ve türevleri, deterjan fabrikaları Tüm yurttan 1950'den sonra artan hızlı kentleşme Ankara'da da yapsatçılık ağırlıkla olmak üzere inşaat kesimini hızlandırdı. Bugün çalışan nüfusun %15 i sanayi kesimindedir.

### **ÇANKAYA İLÇESİ GENEL VERİLER**

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alan Çankaya İlçesi, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, ili merkezine yakın pek çok semti içine alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır. Yüzölçümü 307km<sup>2</sup> olan Çankaya İlçesi'nin 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 794.288'dir. Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin, yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

### **EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI**

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırımı sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.



Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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



### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

25.12.2015 tarihinde, saat 14:49 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

### 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "İki Dükkan ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Depolu Dükkan" nitelikli işyerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

#### İmar Durumu

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

#### Mimari Proje

Taşınmazın arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 01.07.1968 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Proje; bodrum+zemin+6 normal katlı 2 dükkan ve 12 mesken olarak onaylanmıştır. 10.10.1995 onay tarihli mimari tadilat projesi ise bodrum+zemin+6 normal kat 2 dükkan ve 10 mesken olarak onaylanmıştır. Değerlemesi yapılan 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" bodrum, zemin ve 1. kat olarak onaylanmıştır.

#### Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 13.08.1968 tarih ve A-598 sayılı yapı ruhsatı, 02.02.1970 tarih ve 131 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tadilat sonrası 912 m2 alanlı 1 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 20.05.1996 tarih ve 211/96 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

#### Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

#### Yapı Denetim

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

### 3-8 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-8-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 39.882383 K -32.854116 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; Caddenin Kuğulu Park girişinden kuzey istikamette ilerlerken 90 metre 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 İlçesi'nin ve Kavaklıdere semtinin en çok tercih edilir caddesi olup, üst düzey gelir grubunun ticaretle uğraştığı, alışveriş mekanı olarak tercih ettiği noktadadır. Cadde boyunca ulusal ve uluslararası markaların mağazaları yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge, semt merkezinde yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

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

#### 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

##### Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 651,00 m<sup>2</sup> 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; ayrık 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. 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)12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### 1 Nolu B.B.

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

Bodrum Katı; onaylı tadilat projesine göre brüt 202 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, kasa odası, çay+mutfak odası, yemek odası, arşiv ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin Katı; onaylı tadilat projesine göre brüt 365 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup müdür odası, operasyon odası ve alüminyum ve ahşap doğrama bölücüler ile çalışma muhtelif çalışma alanları oluşturulmuştur.

Taşınmaz toplam 912 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

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

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

## **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

#### **EMSAL 1: ANTİL GAYRİMENKUL: 0532 717 73 18**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi Üzerinde yer alan 13 m<sup>2</sup> alanlı, normal kat konumlu büro 85.000 TL bedelle satılıktır. Emsal mülk; normal kat konumlu olması ve reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Bu sebeple pozitif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	13 m <sup>2</sup>	6.538-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	13 m <sup>2</sup>	10.460,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2: REMAKS: 0 850 312 77 25**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan zemin kat konumlu, 270 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 6.300.000 TL bedelle satılıktır. Emsal mülk; zemin kattan ibaret olup, bodrum, zemin ve normal kat konumlu olması değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. Bu sebeple negatif yönde % 45 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	270 m <sup>2</sup>	23.333-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	13 m <sup>2</sup>	12.833,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: ÖZELTUNALI GAYRİMENKUL: 0 312 428 09 90**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 6 katlı asansörlü binanın 3. katında konumlu, 65 m<sup>2</sup> alanlı cadde cephe ofis aylık 1250,-TL bedelle kiralıktır. Emsal mülk fiziki özellikleri ve konumu itibarıyla dezavantajlıdır. Bu sebeple pozitif yönde % 50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	65 m <sup>2</sup>	19.23-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	65 m <sup>2</sup>	28.80,-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 4: ÖZELTUNALI GAYRİMENKUL: 0 312 428 09 90**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan zemin ve 1 normal kat konumlu, 60 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 9.000,-TL bedelle kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	150-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------	-----------------------

**EMSAL 5: BORSEM EMLAK: 0312 468 08 03**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu binada faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın 11.000.000- 12.000.000 TL arasında bir bedelle satılabileceğini ve aylık kirasının da 60.000-80.000 TL arasında olduğunu beyan etmiştir.

**EMSAL 6: NİL EMLAK: 0533 691 43 09**

Nil Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın 11.000.000-12.000.000 TL arasında değişen bir bedelle satılabileceğini ve aylık kirasının da 60.000-80.000 TL arasında olduğunu beyan etmiştir.

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

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın şehir merkezinde konumlu olması
- Taşınmazın Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alması
- Cephe aldığı cadde üzerinde taşıt ve yaya trafiğinin yüksek olması
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Kat mülkiyetli olması,
- Banka şubesi olarak kullanılmakta 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 dükkan emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Taşınmazın toplam kullanım alanı üzerinden birim satış değeri 12.000,-TL/m<sup>2</sup> ve toplam KDV Hariç satış değeri de;

912 m<sup>2</sup> x 12.000,-TL/m<sup>2</sup>=10.944.000,-TL olarak belirlenmiştir.

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın 1. Normal kat aylık kira bedelinin 40/m<sup>2</sup> TL, zemin kat aylık kira bedelinin 120 TL/m<sup>2</sup>, bodrum kat aylık kira bedelinin de 30 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 15 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

Bodrum Kat Değeri; 202 m<sup>2</sup> x 30 TL/m<sup>2</sup>-Ay x 15 Yıl x 12 Ay = 1.090.800 TL

Zemin Kat Değeri; 365 m<sup>2</sup> x 120 TL/m<sup>2</sup>-Ay x 15 Yıl x 12 Ay = 7.884.000 TL

1. Normal Kat Değeri; 345 m<sup>2</sup> x 40 TL/m<sup>2</sup>-Ay x 15 Yıl x 12 Ay = 2.484.000 TL olmak üzere toplam KDV Hariç değer 11.458.800,-TL 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 Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

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

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>10.944.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>11.458.800,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>11.201.400,- TL~11.200.000,-TL</b>

### **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde 'Depolu Dükkan' vasfıyla kayıtlı 39/128 arsa paylı 1 nolu 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;**

**11.200.000.-TL (ONBİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**13.216.000,-TL (ONÜÇMİLYONİKİYÜZONALTIBİNTÜRLİRASI)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 2.9123 TL, 1 EURO: 3.1904 TL, Satış; 1 USD: 2.9175 TL, 1 EURO: 3.1962 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 912 m2 x 700 TL/m2 = 638.400,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi İstanbul - Şişli No: 329-699 - Sektör: KDMYK Tic. Sic. No: 284212/01010101 - Fax: 00312 388 90 02 10301/430 70 15 MERKEZ VE BAĞLI KURULUŞ www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557



## BÖLÜM 8 - EKLER

### 8-1 Uydu Fotoğrafı



### 8-2 Fotoğraflar







**BODRUM KAT**



**ZEMİN KAT**



**1. NORMAL KAT**





**8-3 BELGELER**

06 ARALIK 1995

1-3-1984 tarihli resmi gazetede yayınlanan 2807 sayılı kanunun 4. maddesi ve 1. fıkrası gereğince net 150 m<sup>2</sup> den küçük konutlar herpten muaf tutulmuştur.

1. 2. 1992 tarihli ve 3696 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2807 sayılı Kanun'un 4. maddesi ile ilgili olarak teknik şartnameyi hazırlayan ve teknik şartnameyi hazırlayanın tasvir olunan 342 sayılı Kanunla tasdik olunan 22/11/1969 tarihli mimarî proje üzerindeki değişiklikler hakkında bir karar hangi bir harç kaydı ile yapıldığı takdirde bu karar tamamlanmış yitirilmiştir.

KONTROL EDEN

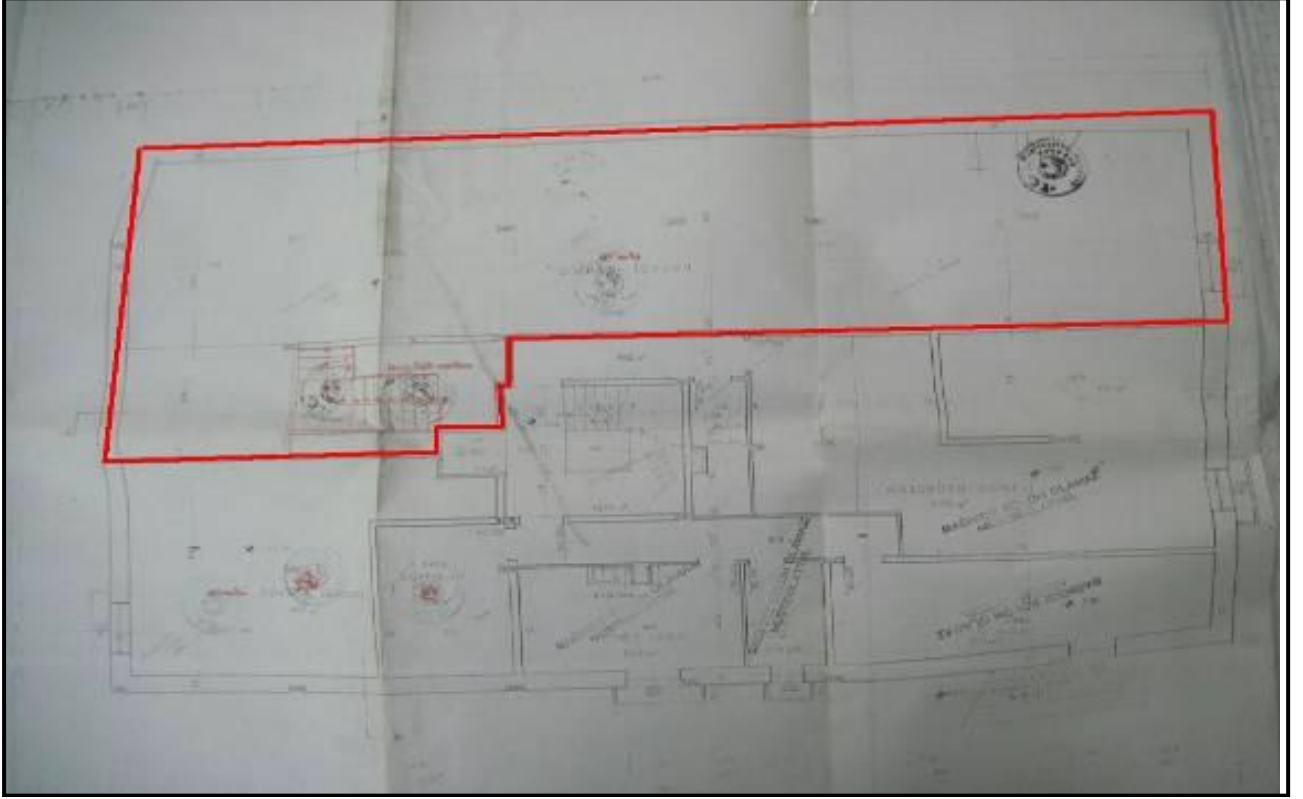
Emel GÜNAY

Harç Kaydı

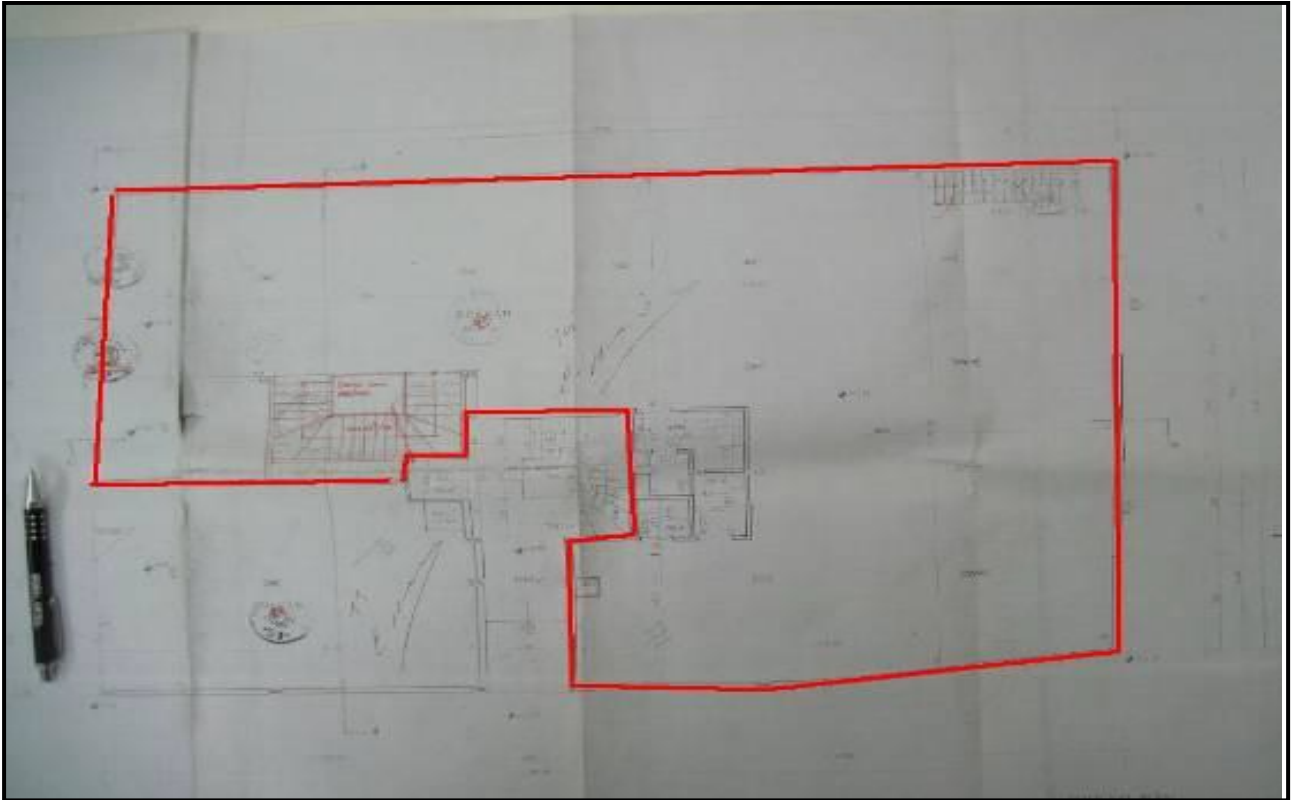
(10.11.1995 tarihinde Swed olarak onaylanan mimarî proje üzerine istenilen 2.14.1995 tarihli değişiklikler 2.14.1995 tarihinde onaylanmıştır.)



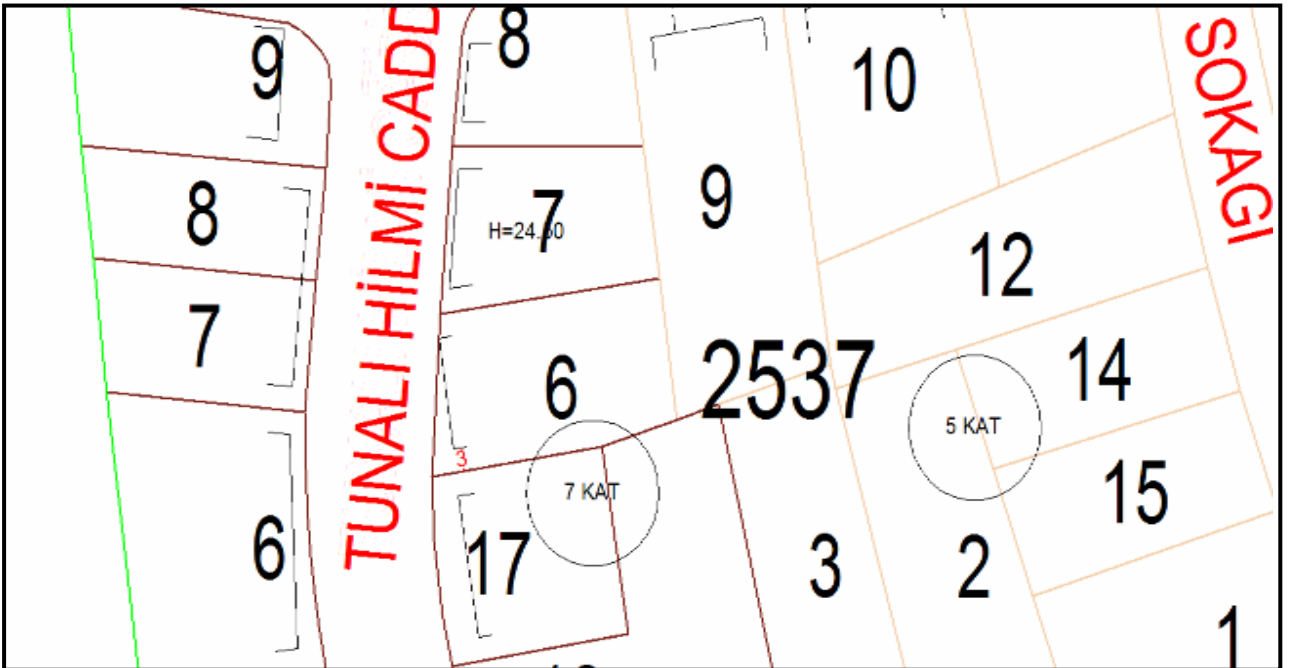
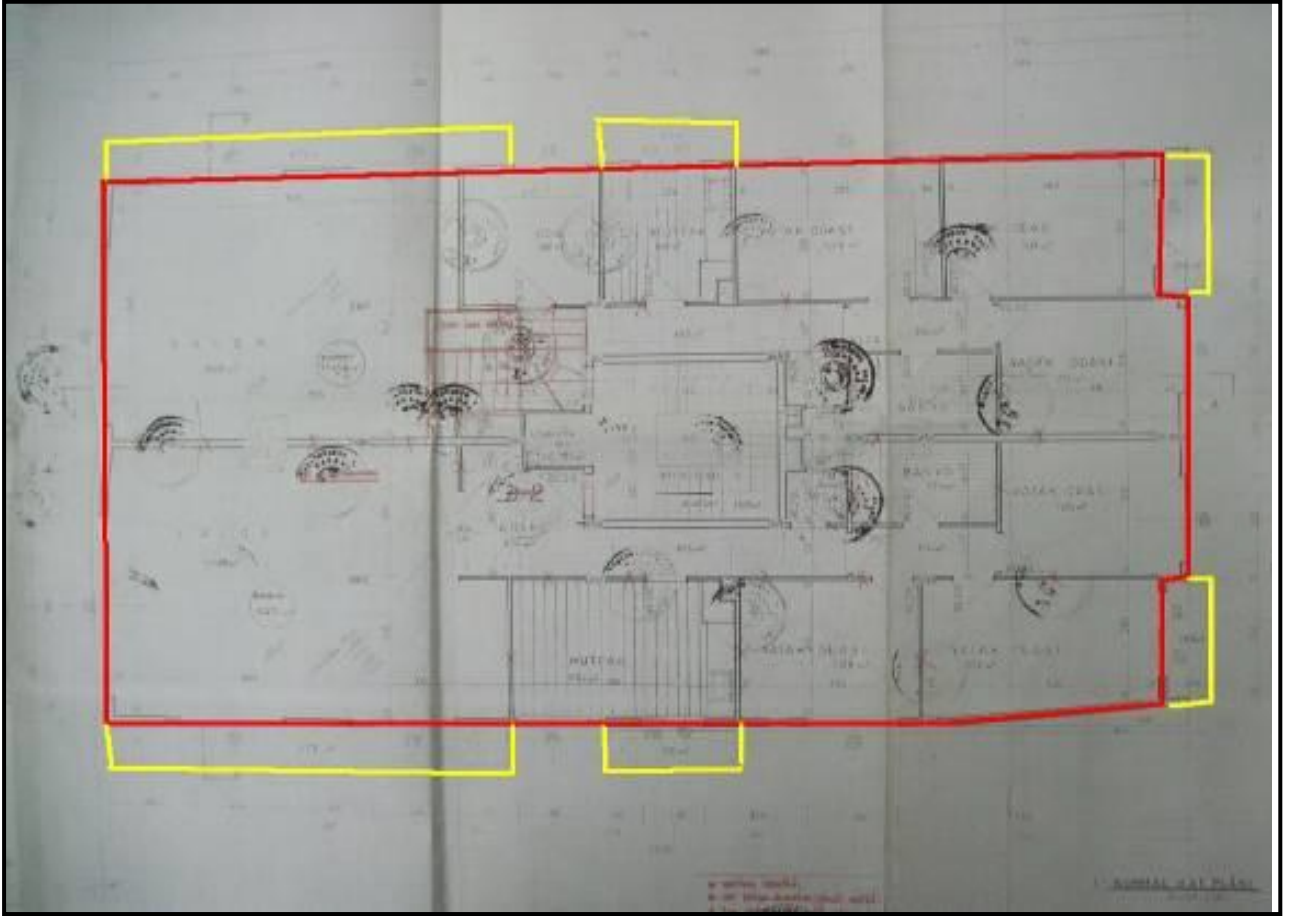
**BODRUM KAT PLANI**



**ZEMİN KAT PLANI**



**1.NORMAL KAT PLANI**







ANKARA İLİ



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

TARİH: 20.05.1996  
211/96

KOD

Yapının Yeri, Adresi

Yapının Sahibi

KOD

İlçesi: ÇANKAYA  
Mahallesi: KAVAKLIDERE  
Sokağı: \_\_\_\_\_  
Bina No.su: \_\_\_\_\_  
Ada No: 2537  
Parsel No: 6

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

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı

KOD

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

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve nosu

KOD

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

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü

KOD

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	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 bino (içindeki işyeri sayısı: _____)		17 Okul		
6 Depo - ardiye		18 Çami		
7 Garaj		19 Resmî Daire (İsmi)		
8 Beşik Bilardo Salonu				
9 Pide ve Kebap Salonu				
10 Sinema Tiyat.		20 Ortak alan		
11 Otel motel		TOPLAM	912	
12 Lokanta Gae.				

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 Bröket <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 Saç çelik -levha <input type="checkbox"/>	
2 Beton blok <input type="checkbox"/>	
3 Bröket <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 VI - Yapının inşa süresi

KOD

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

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

KOD

Toplam kat sayısı	8 <input type="checkbox"/>
a) Yapının kat sayısı	Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 7 <input type="checkbox"/>
	Yol seviyesi kat sayısı: 1 <input type="checkbox"/>
b) Yapının yüksekliği metre	21.50

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapılaşma seçli

KOD

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç): \_\_\_\_\_

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

Bölüm VIII - Konutların özellikleri

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		Foosptik		X	
				Asansör	X		
				Katı Stü			
				Yakıt Cinsi			

a) Daire ile ilgili özellikleri

DAİRE	
Sayı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>

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

İlgili  içine (X) koyarak gerekli cevaplandırılmalar yapılmıştır.

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

TEKNİK ELEMEN RAYILMAZER  
TEKNİK ELEMEN HANCIÇEK

TEKNİK ELEMEN GÜLŞAH TAKAR

YAP KULLANMA İZİN SB.ŞF. Hafise AYDIN

İMAR MÜDÜRÜ M. ARHAN

Mak. Müh.

Yek.

Müh.

İng. Müh.

İng. Müh.



İmar M. Yek.

İmar M. Yek.

Yapı Kul. İz. Şf.

İzinler Şb. Md.



ANA GAYRİMENKULÜN	İli			Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
	İlçesi	ANKARA		 <b>TAPU SENEDİ</b>			
	Mahallesi	ÇANKAYA					
	Köyü	KÜÇÜKESAT					
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
DİB08D4C Sınır	2537	6	2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN		651.00 m <sup>2</sup>		
Flanmandadır							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> (Sistem No: 28767)			KAT İRTIFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No	Kat No	Bağimsiz Bim No
	4.040.000.000.000.00	DEPOLU DÜKKAN		39/128	ZEMİN	1	
	Edinme Sebebi	Tarama TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı İken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI					
	Sahibi	YAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gittisi	
Cilt No						Cilt No	
Sahife No	6262	93	53		30/12/2004	Sahife No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih	NOT : Müktesidat ve hakları geçerli olmak üzere müstaklak edilmektedir. - Satış Kaldırımlarını ilgilendiren tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih	
Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002			Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır			Sıra No <b>199</b>	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	25.12.2015 14:47:30	2015-131201	20151225-1555-F01012	16,00 TL

#### TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI

<b>Zemin Tipi</b>	KatMülkiyeti	<b>Yüzölçüm</b>	651,00000 m <sup>2</sup>
<b>Zemin No</b>	287672	<b>Blok / Kat / Giriş-Bağimsız Bölüm No</b>	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 1)
<b>İl / İlçe</b>	ANKARA / ÇANKAYA	<b>Arsa Pay / Payda</b>	39/128
<b>Kurum Adı</b>	Çankaya TM	<b>Bağimsız Bölüm Nitelik</b>	DEPOLU DÜKKAN
<b>Mahalle / Köy Adı</b>	KÜÇÜKESAT Mahallesi	<b>Mevki</b>	
<b>Clit / Sayfa No</b>	93 / 9271	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN
<b>Ada / Parsel</b>	2537 / 6	<b>Ana Taşınmaz Clit / Sayfa No</b>	40 / 456

S/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI		- 0

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Satış - 30.12.2004 - 16262

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

<b>KİŞİSEL BİLGİLER</b>		
<b>ADI-SOYADI</b>	<b>MEHMET YAŞAR</b>	
<b>T.C. KİMLİK NUMARASI</b>	31258675344	
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ – MÜHENDİSLİK YÜKSEKOKULU (EYLÜL 1977)	
<b>ÇALIŞTIĞI İŞYERİ</b>	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI</b>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 402492	
<b>ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>		
	<b>KURULUŞUN ÜNVANI</b>	<b>GÖREV ÜNVANI</b>
1	<b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2013 - ...)
2	<b>ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2008-2013)
3	<b>KÖY HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TARIM BAKANLIĞI</b>	MÜHENDİS- ŞUBE MÜDÜRÜ-İL MÜDÜRÜ (1978-2008)



### 8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	<b>AHMET KUTSAL</b>	
T.C. KİMLİK NUMARASI	22454343748	
ÖĞRENİM DURUMU	SELÇUK ÜNİ. - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ 2004-2009	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (SPK LİSANS NO: 403010)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	İÇ KONTROL SORUMLUSU- GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (SPK LİSANS NO: 403010) (2012-...)
2	GYS GAYR. DEĞ. A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARD. (2009-2011)
3	OKKAN İNŞAAT	ŞANTİYE ŞEFİ (2009)
ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR		TÜRKİYE MİMARLAR VE MÜHENDİSLER ODASI BAŞKANLIĞI - KONYA İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI - ODA SİCİL NO: 77764



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.08.2014

No : 403010

## 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 Tebliği" uyarınca

### Ahmet KUTSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



**8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	<b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b>	
T.C. KİMLİK NUMARASI	28844519854	
ÖĞRENİM DURUMU	YÜKSEK LİSANS	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	<b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b>	YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 2010-... SPK LİSANS NO: 400814
2	<b>ORTADOĞU EKSPERTİZLİK VE TAŞINMAZ DEĞERLEME LTD. ŞTİ.</b>	LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI 2008-2009 SPK LİSANS NO: 400814
3	<b>VAKIFBANK</b>	VAKIFBANK MÜFETTİŞİ VE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ 1990-2008
4	<b>VAKIFBANK</b>	ANKARADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE TANITIM HİZMETLERİ 1985-1990

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>	
Tarih : 08.10.2008	No : 400814
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Burhanettin TANDOĞAN</b>	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Mehmet ÖZTANGUT BAŞKAN



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



T.C.  
RASRAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

Konu :

8536

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

20/8/2010

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

**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 - 9448  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

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

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri 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 Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b></p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİSANTAŞ 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 <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> 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 aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signatures)</i></p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylıyorum. 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 onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aidiyetli dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p>	
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p> <p style="text-align: right;">A-2 / 1 - 1</p>		