



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(2 Adet Mesken ve 1 Adet Banka Şubesi)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALKGYO-31

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 31
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 3 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	13.12.2016 - 2016-HALGGYO-31
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.11.2016 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; <u>parselde yer alan değerleme konusu taşınmazların üzerinde;</u> Beyan: Yönetim Planı: 29.11.1979 Beyan Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklanmıştır. Tarih:- Sayı:- Malik/Lehdar: Bakanlar Kurulu (19.08.2009 tarih, 12611 yev.ile) <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, "1/1000 ölçekli ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam, 4 kat, 'konut alanı' yapılanma koşullarına" sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	<u>KDV Haric Satış Değeri: 9.637.000,-TL</u> 6 Nolu Banka Şubesinin Değeri: 8.642.000,-TL (SEKİZMİLYONALTİYÜZKIRKİKİBİNTÜRLİRASI) 1.Nolu Meskenin Değeri: 446.000,- TL (DÖRTYÜZKIRKALTİBİNTÜRLİRASI) 2.Nolu Meskenin Değeri: 549.000,- TL (BEŞYÜZKIRKDOKUZBİNTÜRLİRASI) <u>KDV Haric Aylık Kira Değeri: 58.340,- TL</u> 6NoluBankaŞubesininDeğeri: 54.570,-TL (ELLİDÖRTBİNBEŞYÜZYETMİŞTÜRLİRASI) 1.Nolu Meskenin Değeri: 1.690,- TL (BİNALTİYÜZDOKSANTÜRLİRASI)

	2.Nolu Meskenin Değeri: 2.080,- TL (İKİBİNSEKSENTÜRKİİRASI) Yıllık Toplam Kira Değeri: 700.080.- TL/YIL (YEDİYÜZBİNSEKSEN TÜRKİİRASI/YIL) 6 No.lu Banka Şubesi İçin; 654.840,-TL/YIL (ALTIYÜZELLİDÖRTBİNSEKİZYÜZKIRKTÜRKİİRASI/YIL) 1.No.lu Mesken İçin:: 20.280.- TL/YIL (YİRMİBİNİKİYÜZSEKSENTÜRKİİRASI/YIL) 2.No.lu Mesken İçin : 24.960.- TL/YIL (YİRMİDÖRTBİNDOKUZYÜZALTMİŞTÜRKİİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR(SPK Lisans No: 402942)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1-7 Şirket Bilgileri	6
1-8 Müşteri Bilgileri	6
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6-7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	7
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-10
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	11
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	12
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	12
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-...-15
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	15-16
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	16-17
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	17

4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	18
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18-19
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	20
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	20
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	21
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	21
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	21
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	23
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	23
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	24
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
6-3 Yasal Gerekliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
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	25
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	25
7 – SONUÇ	25-26
8 – EKLER	27
8-1 Uydu Fotoğrafı	27
8-2 Fotoğraflar	28-29-30
8-3 Belgeler	31-...-40
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	41
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	41
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	42
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	43
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	44
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	45

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 ilgilimiz 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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.11.2016 tarihli talebine istinaden şirketimiz tarafından 13.12.2016 tarihinde hazırlanmış 2016-HALKGYO-31 no.lu rapordur.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

30.11.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** tarafından kontrol edilmiş 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 mahallinde 09.12.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 13.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 No: 708-808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat Caddesi No: 30 ve imarın 2758 ada 29 parselde 'Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı, banka şubesi,1. Nolu Mesken ve 2. Nolu Mesken, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira 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, Yukarı Bahçelievler Mahallesi konumlu gayrimenkulün satış/kira 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 değerleme 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, 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 Bilgiler:

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, dünyanın 40. büyük şehri. Nüfusu 2007 nüfus sayımına göre 4.466.756 kişidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alan Ankara ilinin merkez kentidir. Rakımı ortalama 890 metredir.



Tarihçesi

Ankara çok eski bir yerleşim merkezidir. Taş devri ve maden devrini yaşadığı, Hitit medeniyetinin kurulduğu yerler arasında olduğu yapılan arkeolojik kazılardan da anlaşılmıştır. MÖ 8. yüzyılda Ankuva adlı Hitit şehrinin yerine Frigyalılar tarafından kurulduğu bilinmektedir. Efsaneye göre Midas tarafından gemi çapası (Anker) bulunan bir yere kurulmuştur. Ankara daha sonraki yüzyıllarda Lidya, Pers, Bizans dönemlerini yaşamıştır. Şehre Galat devrinde Ancora adı verilmişti. İlginçtir Romalılar zamanında basılan paraların üzerinde Ankara şehri arması olarak gemi çapası kullanılmıştır.

Ankara'nın Selçuklu yönetimi altındaki adı ZatülSelasildi, kente daha sonraları Engürü adı verilmiştir. Engürü kelimesinin Farsça'da üzüm anlamına gelmektedir. Bir iddiaya göre Ankara o zaman üzüm bağlarıyla doludur, şehrin adı da buradan gelmektedir. Bir diğer iddia ise Ankara Kalesinin halka angarya ile yaptırılması sonucu kente bu ad verilmiştir.

Ankara bir ara Haçlı ordularının elinde kalmış daha sonraları Danişmentliler, Moğollar ve Ahiler devrini yaşamış, ardından da Orhan Gazi'nin büyük oğlu Rumeli Fatih Süleyman Paşa tarafından Osmanlı topraklarına dâhil edilmiştir.

Yıldırım Beyazıt ve Timur arasında Çubuk Ovası'nda yapılan Ankara Savaşı'nın ardından bir müddet Timur'un yönetiminde kalmışsa da birkaç yıl sonra tekrar Osmanlı egemenliğine geçmiştir.

Ankara Fatih Sultan Mehmet zamanında Beylerbeyi (Eyalet) merkezi, sonra Sancak Beyliği, Tanzimat'tan sonra ise tekrar Beylerbeyi merkezi olmuştur. Ankara 1833 yılında Mısır ordusunun egemenliğine girmişse de kısa bir süre sonra tekrar Osmanlıların eline geçmiştir.

Kentin İlk planı 1839 yılında Vinke tarafından yapılmıştır. Ankara'ya demiryolu 1892 yılında ulaşmıştır.

Mustafa Kemal ve Temsil Heyeti 27 Aralık 1919'da Ankara'ya ilk geldiği zaman kentin nüfusu yaklaşık olarak 25 bindi. Şehre, jeneratörden belli saatlerde verilen elektrik 1918'de getirilmişti. Kalenin batı yakasında otel, han ve lokantalar ile küçük bir çarşısı, iki katlı ahşap evleri, mezarlıktan sonra ulaşılan bir tren istasyonu vardı. Yolları, asfaltı, altyapısı yoktu. Yazın tozlu, kışın çamurdu. At arabalarından başka taşıt da yoktu. Kendi halinde, kendi yağıyla kavrulan tipik bir iç anadolu kenti görünümündeydi.

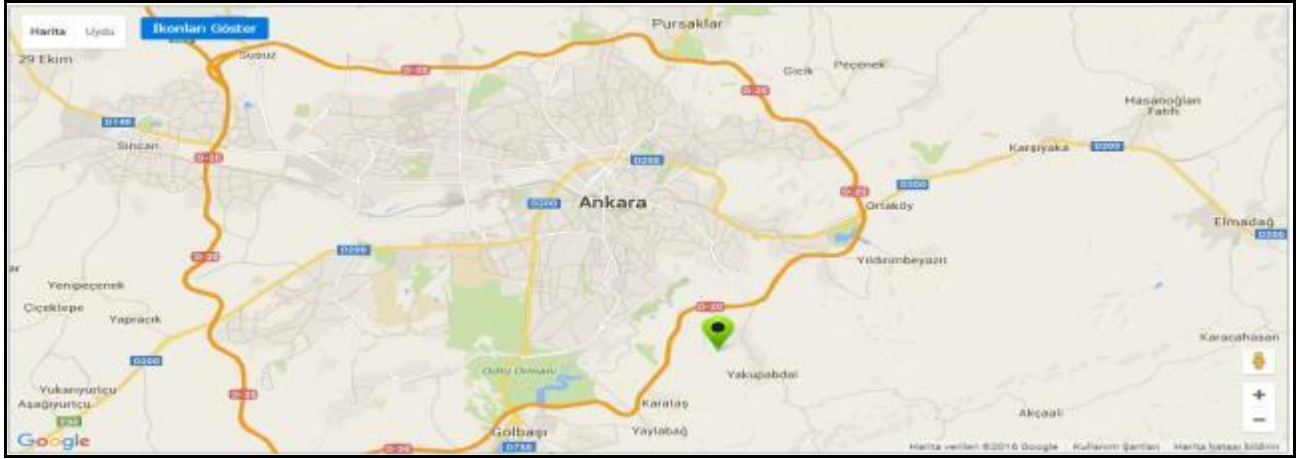
Yeni Türk devleti Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti Ankara, Türkiye'nin 7 coğrafi bölgesinden birisi olan İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Yerküre üzerinde ise Ankara ili 38 43 40 41 kuzey enlemleri ile 30 51 34 05, doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 25 978 km²'dir. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği yaklaşık olarak 850 m kadardır. Çankaya'nın rakımı (denizden yüksekliği) ise 857 m'dir. Şehrin ilk kuruluş yeri olarak bilinen Ankara Kalesi'nin yüksekliği ise 980 m'yi bulmaktadır. Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi vardır. Bu ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle adlarını taşımaktadır. Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. 1984 yılından sonra metropoliten ölçekteki büyük sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi vebunun sınırları içinde 5 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören) kurulmuştur. Daha sonraki tarihlerde (Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) ilçelerinin kurulmasıyla Ankara'daki ilçe belediyeleri sayısı 8'e ulaşmıştır.

Başkent Ankara'nın nüfusu, ekonomik duruma ve siyasi olayların gelişimine uygun biçimde çoğalmış veya azalmıştır. Nüfusu 1522'de 12.000-16.000, 1600'de 23.000-29.000, 1700'de 45.000, 1830'da 22.500, 1900'de 32.000, 1920'de 28.000 iken Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti kabul edilışinden itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1927 Yılında 74.558 olan şehir merkezinin nüfusu 1990 yılı sayımına göre 2.641.852'ye yükselmiştir. 1997 Sayımına kent içi nüfusu 2.984.099'dur. 2000 Yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına baktığımızda Ankara'nın kent merkezi nüfusunun 3.085.078'e yükseldiğini görmekteyiz. 2014 verilerine göre 5.150.072

olan nüfusun, 2.562.805'i erkek, 2.58.267'si kadınlardan oluşmakta, yüzde olarak %49.76 erkek, %50.24'ü kadındır. Nüfus yoğunluğu 202/km²'dir.

Ankara'da her 100 erkek nüfusa 102 kadın nüfus düşmektedir. Erkeklerin yarısı 20.8 yaşından küçük, kadınların yarısı ise 22.7 yaşından küçüktür. İl düzeyinde genel okur-yazar oranı %93'tür. Bu oran erkeklerde %97, kadınlarda ise %89'dur. Erkeklerin %21.8'i lise mezunuyken, bu oran kadınlarda ancak %15.1'i bulmaktadır. Ankara'da nüfusun %72'si ücretli olarak çalışmakta, %11.6'sı kendi işini yapmakta, %3.9'u ise işveren konumunda bulunmaktadır.

Çankaya İlçesi:



Çankaya ilçesinin tarihi Ankara'nın genel tarihinden ayrılmaya da onun gerçek tarihi Cumhuriyet'le başlar.

Milli Mücadele'nin ilk günlerinde Çankaya, bağ ve bahçeleri ile yayla görüntüsündeydi. Birkaç küçük bağ evi, bozkırın ortasında yer alan yeşilliklerin arasında zar-zor seçiliyordu. Şehirse şimdi Numune Hastanesi'nin bulunduğu tepede bitiyordu. İncesu Deresi'nin olduğu yer ise sel taşkınları ile oluşmuş bir bataklıktan ibaretti. Cebeci ve çevresi çayırıktı. Yer yer kavun ve karpuz, bağ-bostan ekiliyordu.

Mustafa Kemal Paşa'ya Dikmen tepelerinde yapılan görkemli karşılama ve Çankaya'da küçük, havuzlu bir bağ evinin ayrılması, ilimiz ve ilçemiz için dönüm noktası oldu. Mustafa Kemal'e ayrılan bağ evi elden geçirilerek köşk haline getirildi. Hemen yakınına Başbakanlık konutu yapıldı.

Türkiye Devleti'ni tanıyan ülkeler, gösterilen yerlere inşaatlarını yaparak elçiliklerini İstanbul'dan Çankaya'ya taşıdılar. Böylece Yenışehir ve Atatürk Bulvarı doldu, Sakarya ve İzmir Caddelerine taşı. 1950'li yıllardan sonra Ankara yoğun iç göç sonrasında gecekonduyla çevrelendi. Bundan da en büyük payı ne yazık ki Çankaya ilçesi aldı.

Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler.

30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

İlçemizin bugün 17 semti, 104 mahallesi ve 3 köyü vardır. 2014 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 913.715'tir. Köyleriyle birlikte bu rakam daha da artmaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.

Çankaya başkent içinde başkent olarak Ankara'nın en itibarlı, en dikkat çeken ilçesi olmuştur. Çünkü Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet

komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

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 da %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. 2016 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 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
İLİ – İLÇESİ : ANKARA - ÇANKAYA
MAHALLESİ : YUKARI BAHÇELİEVLER
SOKAĞI : -
MEVKİİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2758
PARSEL NO : 29
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : KARGİR APARTMAN
B.B. NİTELİĞİ : Bkz. Ek1
BLOK NO : -
KAT/ BB.NO : Bkz. Ek1
ARSA ALANI : 612,00 m²
ARSA PAYI : Bkz. Ek1
YEVİMİYE NO : Bkz. Ek1
CİLT NO : Bkz. Ek1
SAHİFE NO : Bkz. Ek1
TAPU TARİHİ : 28.10.2010
MÜLKİYET DURUMU: Kat mülkiyeti ☒ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☐

Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

Sıra No	Kat No	B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No
1	1.Kat	1	Mesken	10/90	36171	48	4744
2	1.Kat	2	Mesken	10/90	36171	48	4745
3	Zemin Kat	6	Banka	30/90	36171	48	4749

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

26.11.2016 tarihinde, saat 14:24 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. 3 taşınmaz üzerinde de aşağıdaki beyanlar mevcuttur;

Beyan: Yönetim Planı : 29.11.1979-0

Beyan Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklanmıştır. Tarih:- Sayı:- Malik/Lehdar: Bakanlar Kurulu (19.08.2009 tarih, 12611 yev.ile)

3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Takyidat Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır. Mülkiyet ve hukuki haklarında değişim gerçekleşmemiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "2 Adet Mesken ve 1 adet Banka" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

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

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

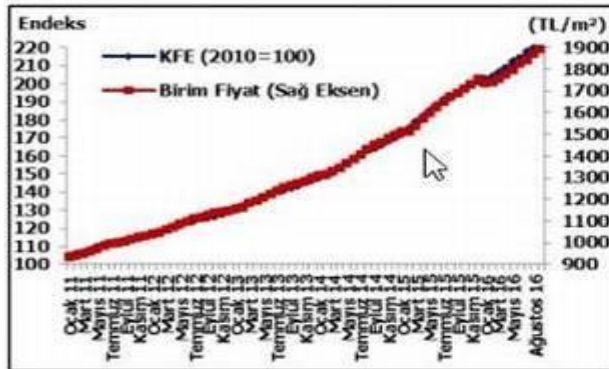
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistiki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

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

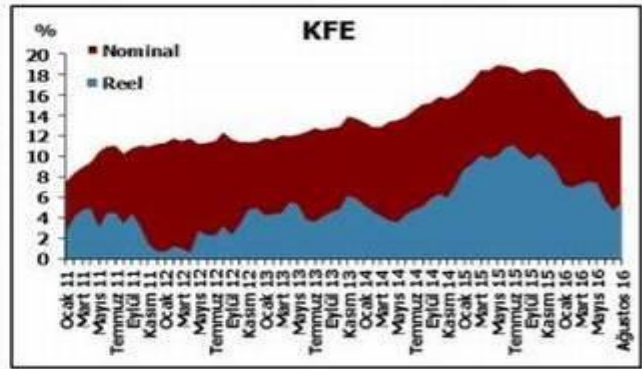
Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

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

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

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

Ankara ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 51 grubunu oluşturan Ankara için 165,66 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 178,83 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, Ankara'da bu oran % 7,95'tir. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, Ankara ili içinse A1'de %9,65'tir (Tablo 4).

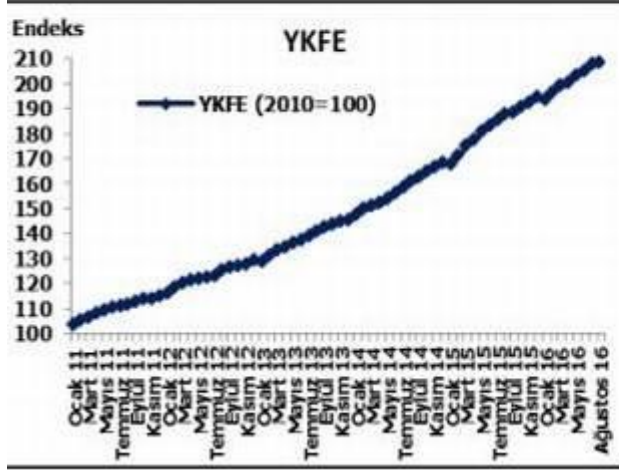
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

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

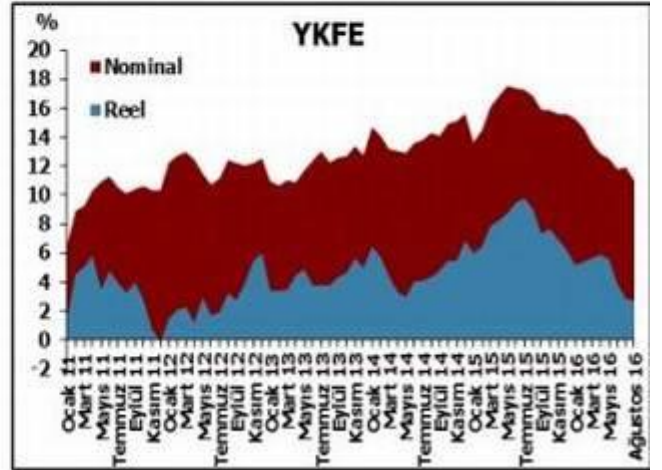
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

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

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



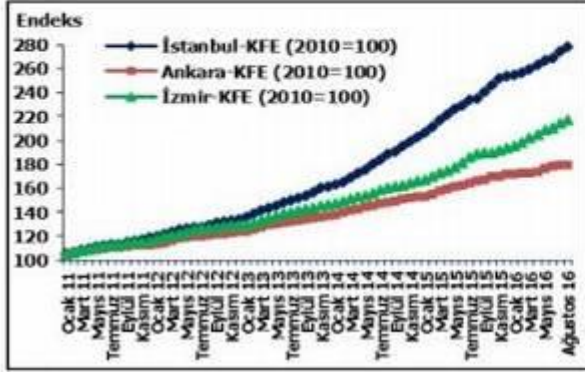
Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

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

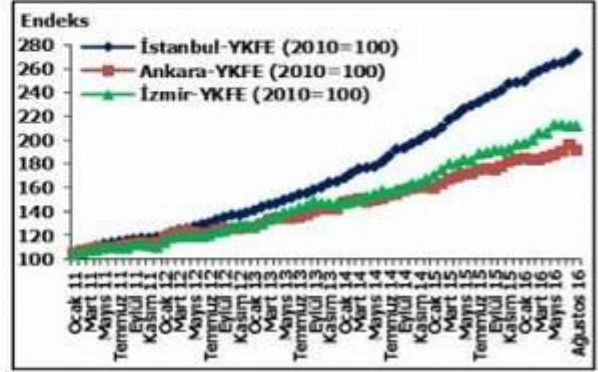
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,48, **0,06** ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 18.69, **7.95** ve 14.73 oranlarında artış göstermiştir.

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

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



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



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

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



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

3-8 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 2758 ada, 29 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nda; ayırık nizam, 4 kat, 'konut alanı' yapılanma koşullarına sahiptir.

Mimari Proje

Ana taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ndeki arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; 29.03.1977 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait; 28.07.1977 tarih ve 608 numaralı Yapı Ruhsatları ile 30.03.1979 tarih ve 6024-79 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesi, 5 bağımsız bölüm olarak toplam 1.476 m² inşaat alanı için alınmıştır.

Cezai Tutanak

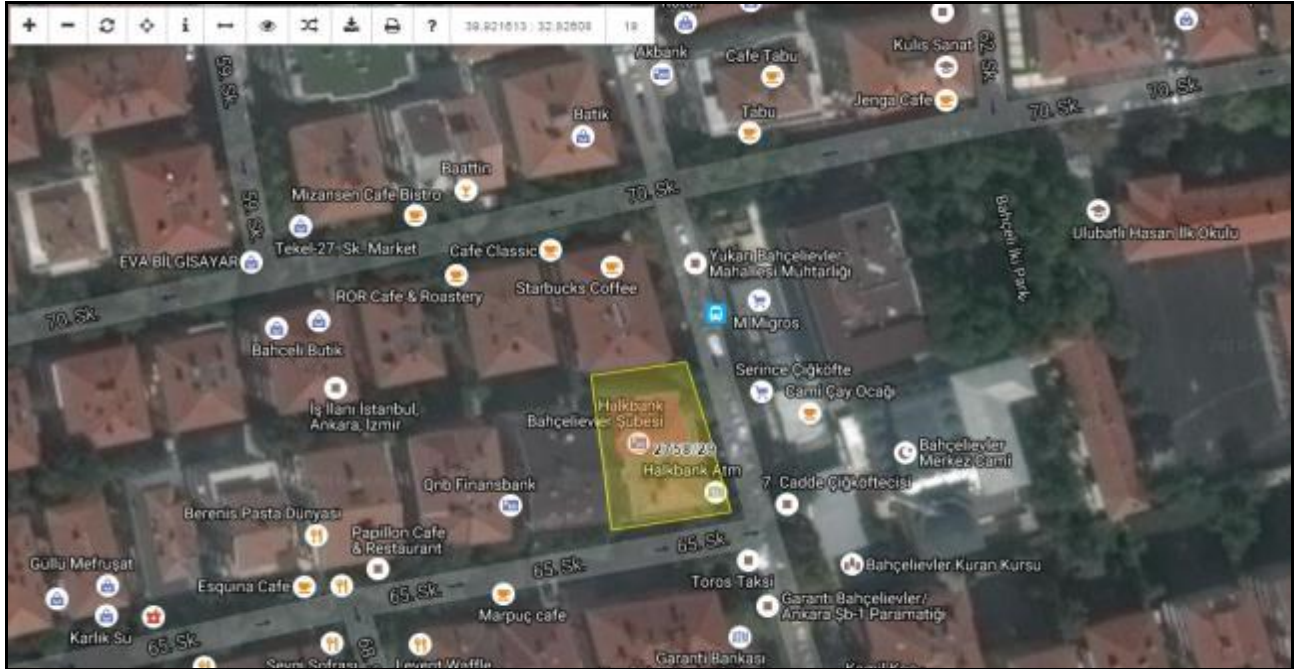
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

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

3-9 Taşınmazların Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 39.925237 K -32.855265 D

Değerlemeye konu taşınmazlar; Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat (7. Cad.) Caddesi, No:30/A Çankaya/ANKARA posta adresinde yer 1. Nolu mesken, 2. Nolu mesken ve Halkbank Bahçelievler Şubesidir.

Taşınmazlara ulaşım aşağıdaki şekildedir; Ankara Bahçelievler Mahallesi Aşkaabat Caddesi üzerinden kuzey istikamette gidilirken solda yer alan 65. Sokak'ı geçtikten sonra sol tarafta 30 numaralı binada konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Ana taşınmaz cadde üzerinde

konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; alışveriş merkezleri, banka şubeleri, cafeler, lokantalar, katlarda iş yeri/ofis/bürolar ve meskenler bulunmaktadır. Ankara ili, Bahçelievler mahallesinin en işlek yerlerindendir. Ulaşımı Aşkaabat (7. Cadde) Caddesi üzerinden genel vasıta ve özel araçlarla sağlanmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Ankara Valiliği'ne 3.53 km, Çankaya Kaymakamlığına 2 km, Çankaya Belediyesi'ne 2.6 km.
- AŞTİ Otobüs Terminali'ne 1,35 km. mesafededir.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 612,00 m² alanlı 29 parsel üzerinde kayıtlı tapu senetleri belgesine göre "Kargir Apartman" vasıflı banka ve 5 adet mesken olarak kullanılan banka şubesi ve lojman binasıdır.

Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana gayrimenkul; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1 Bodrum+ zemin+ 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Bina Aşkaabat Caddesine cepheli olup, banka girişi binanın batı yönünden cadde üzerinden, lojman girişi ise binanın doğu (arka kısmında) yönünden sağlanmaktadır. Parselin ön cephe genişliği 30 m ve oturma alanı 368,14 m²'dir. Binanın mimari projesine göre; 6 no.lu banka şubesi bodrum ve zemin katta, 1 ve 2 no.lu meskenler ise 1. normal katta yer almaktadır. Banka şubesi bodrum katta 125 m², zemin katta 310 m² olarak toplam 435 m², 1 no.lu mesken 130 m² ve 2 no.lu mesken 160 m² alanlıdır. Mimari projesine göre;

- Bodrum katta, kalorifer dairesi, kalorifer bakım odası, banka şubesine ait arşiv odası, yemekhane odası, bay-bayan wc ve çay ocağı yeri,
- Zemin katta; müdür odası, müfettiş odası, muhasebe odası, servis çalışma yeri ve muamelat holü,
- 1. normal katta; 1 ve 2 no.lu meskenler,
- 2. normal katta; 3 ve 4 no.lu meskenler,
- 3.normal katta; 5 no.lu mesken,

Olarak projelendirilmiş olup, yaklaşık 1.476 m² alandan oluşmaktadır. Binanın dış cephesinin zemin katı alüminyum dış cephe kaplama, pencereleri camlı alüminyum doğrama, dış kapıları camlı alüminyum doğrama, geri kalan kısımları akrilik dış cephe boyalıdır. Değerleme konusu olan Banka Şubesi, binanın bodrum kat, zemin kat ve 1. Katta konumlu olan 1-2 nolu meskenlerden meydana gelmekte ve toplam 725 m² alanlıdır.

Banka Şubesi Bölümü

Onaylı mimari projeye göre binanın bodrum ve zemin katında yer almaktadır. Proje detayları yukarıda verilmiş olup, mevcutta binanın bodrum katı arşiv odası, sistem odası ve kasa odaları olarak, zemin katı müdür odası, müşteri holü, operasyon odaları ve wc olarak kullanılmaktadır. Banka içinden zemin kattan merdiven yardımı ile 1 kata giriş sağlanmıştır.

1 no.lu Mesken: Mimari projeye göre; salon, 3 oda, mutfak, wc, banyo ve 2 balkon olarak 130 m² hacimlidir. Mevcutta meskenin caddeye bakan balkonu kapatılarak ve duvarlar yıkılarak zemin kattan merdiven yardımı ile banka şubesine eklenmiştir.

2 no.lu Mesken: Mimari projeye göre; salon, 3 oda, mutfak, wc, banyo ve 2 balkon olarak 160 m² hacimlidir. Mevcutta meskenin caddeye bakan balkonu kapatılarak ve duvarlar yıkılarak banka şubesine eklenmiştir.

Taşınmazların İç Mekân Özellikleri: Zeminleri genel alanlarda seramik oturma alanlarında, laminant parke kaplama, duvarları saten boyalıdır. Tavanlar plastik boya, alçıpan ve alüminyum asma tavanlıdır. Kapı doğramaları alüminyum ve ahşap doğramadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK EMSALLER:

EMSAL 1: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde benzer özelliklerde, 100m mesafede bulunan eski Garanti Bankası yeri, bodrum + zemin + 1 kat olarak, 580 m² alanlı iş yeri 8.000.000.- TL ile 3 ay önce satıldığı bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	580 m ²	13.793,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 2: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.500.000 - 10.000.000.- TL arasında satılabileceğini, 55.000 - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	725 m ²	13.793,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.500.000 - 10.500.000.- TL ile satılabileceğini, 60.000 TL - 65.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini ifade etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	725 m ²	14.482,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: EURO TÜRK GAYRİMENKUL: 0530 442 15 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 7. Cadde üzerinde bulunan binanın bodrum ve zemin katında konumlu ve 380 m² alanlı iş yeri 6.500.000 TL satılıktır. Söz konusu iş yeri için pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca içindeki kiracı 28.000.- TL ile kiraladığını beyan edilmiştir

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	380 m ²	17.105,-TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	380 m ²	15.790,-TL/m ²

EMSAL 5: TÜRKER EMLAK: 0532 373 68 66

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan, 1. Kat, 125 m² alanlı daire 490.000.- TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	125 m ²	3.920,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 6: TANSU EMLAK: 0312 213 91 19

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan 4 katlı binanın 1.katında bulunan 130 m² alanlı, 3+1, ofis, 430.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	3.308,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 7: ÜNVER EMLAK: 0312 212 57 97

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan 4 katlı binanın 1.katında bulunan 85 m² alanlı, 2+1 ofis, 350.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	4.118,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	--------------------------

EMSAL 8: CELEL EMLAK: 0544 925 35 81

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan 4 katlı binanın 2. katında konumlu, 180 m² alanlı, 4+1 formunda daire ofis olarak 550.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	3.056,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

KİRALIK EMSALLER:

EMSAL 1: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, bankaya 50 m mesafede bulunan, bodrum+ zemin+ 1 kat olarak 410 m² alanlı iş yerinin 40.000.- TL/Ay ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	410 m ²	97.56 TL/m ² /ay
-----------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 2 BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.500.000 - 10.500.000.- TL ile satılabileceğini, 60.000 TL - 65.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini ifade etmiştir.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	725 m ²	89,65,-TL/m ² /ay
-----------------------------	--------------------	------------------------------

EMSAL 3: EURO TÜRK GAYRİMENKUL: 0530 442 15 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 7. Cadde üzerinde bulunan binanın bodrum ve zemin katında konumlu ve 380 m² alanlı iş yeri 6.500.000 TL satılıktır. Söz konusu iş yeri için pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca içindeki kiracı 28.000.- TL ile kiraladığını beyan edilmiştir

BİRİM KİRA DEĞERİ	380 m ²	73,68,-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

EMSAL 4: VİZYON GAYRİMENKUL: 0544 725 06 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. Cadde üzerinde bulunan bodrum, zemin ve 1 kattan oluşan, 350 m²'lik iş yeri 30.000.- TL ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	350 m ²	85,71,-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

EMSAL 5: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.500.000 - 10.000.000.- TL arasında satılabileceğini, 55.000 - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	725 m ²	82,75 TL/m ² /ay
-----------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 6: VİZYON GAYRİMENKUL: 0544 725 06 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. Cadde üzerinde bulunan, 2 kattaki, 135 m² alanlı, 3+1 formundaki daire 1.750.- TL/Ay ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	135 m ²	12,96,-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân 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:

- Ana taşınmazın ticari yoğunluğu yüksek olan 7. Cadde üzerinde yer alması,
- Taşınmazların bakımlı olması,
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- Ulaşımın rahatlığı/kolaylığı,
- Taşınmazların kat mülkiyetli tapuya sahip olması.
- Ana taşınmazın şehir merkezinde yer alması.

Olumsuz etken:

- Banka Şubesi olarak kullanılabilmesi için proje dışında tadilatlı olması,
- Taşınmazın otoparkının olmaması,
- Banka şubesi olarak kullanılan 1 ve 2 bağımsız bölümlerin aslında mesken olması,
- Yabancıların satış ve aynı hak edinmelerine ilişkin yasak olması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ofis ve İşyeri" 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 düşünülmeleri 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 geliştirmenin 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, kiraya 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 taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satılmış/satışa ve kiralanmış/kiraya arz edilmiş dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazların satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazın bodrum, zemin ve 1. Katın toplamın ortalaması 13.600 TL/m² (Bodrum ve zemin katta yer alan 6 no.lu Banka Şubesi birim satış değeri; Bodrum kat için 2.750 TL/m²; Zemin kat için 27.187 TL/m²; 1. katta yer alan 1 ve 2 no.lu meskenlerin birim satış değeri 3.750 TL/m²) olarak kabul edilmiştir.

KDV Hariç Satış Değerleri:

Taşınmazın Değeri: 725,00 m² x 13.600,-TL/m²= 9.860.000,-TL

Taşınmazın **emsal karşılaştırma yöntemine ve katlara dağıtılmış satış değeri** aşağıda olduğu gibidir.

6. no.lu Banka Şubesi Değeri: **8.771.720 TL**

(Bodrum Kat Değeri: 125,00 m² x 2.750,- TL/m²= 343.750,-TL

Zemin Kat Değeri: 310,00 m² x 27.187,- TL/m²= 8.427.970,-TL)

1. no.lu Mesken Değeri (Ofis): 130,00 m² x 3.750,- TL/m²= **487.500,-TL**

2. no.lu Mesken Değeri (Ofis): 160,00 m² x 3.750,-TL/m²= **600.000,-TL**

Toplam : **9.859.220.- TL.**

Taşınmazın aylık kira değeri de bodrum, zemin ve 1. katın toplamı olarak ortalama 81 TL/m²/ay (Bodrum ve zemin katta yer alan 6 no.lu Banka Şubesi birim satış değeri; Bodrum kat için 10 TL/m²/ay; Zemin kat için 172, TL/m²/ay; 1. katta yer alan 1 ve 2 no.lu meskenlerin birim kira değeri 13 TL/m²/ay) olarak kira bedeli belirlenmiştir.

KDV Hariç Kira Değerleri: 725 m² x 80.47 TL/m² =58.340,50 TL/Ay

Taşınmazın kira değeri katlara göre aşağıda olduğu gibidir.

6. no.lu Banka Şubesi Değeri:

Bodrum Kat Kira Değeri: 125,00 m² x 10,-TL/m²/ay= 1.250,-TL/Ay

Zemin Kat Kira Değeri: 310,00 m² x 172,-TL/m²/ay= 53.320,-TL/Ay

Banka Şubesinin Toplam Kira Değeri: **54.570 TL/Ay**

1. no.lu Mesken Kira Değeri (Ofis): 130,00 m² x 13,-TL/m²/ay= **1.690,-TL/Ay**

2. no.lu Mesken Kira Değeri (Ofis): 160,00 m² x 13,-TL/m²/ay= **2.080,-TL/Ay**

Toplam : **58.340,-TL/Ay**

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 dükkân, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan 1.bodrum + zemin katının toplam 435 m²'lik alanının aylık kira bedeli 54.570,- TL/ay (bodrum kat 10.- TL/m²/ay + zemin kat 172.- TL/m²/ay)

1. Normal katta bulunan 1 ve 2 no.lu meskenlerin aylık kira bedelinin 13.- TL/m²-ay birim değerden toplam 3.770,- TL/ay (1. No.lu mesken 1.690 TL/ay, 2. No.lu mesken TL/ay) olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı banka yeri için 13 yıl, 1. Normal katta bulunan meskenler için mesken/konut nitelikli olmaları sebebi ile 20 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

KDV Hariç Satış Değerleri;

6. nolu Banka Şubesi Değeri:

8.512.920,-TL

(Bodrum Kat Satış Değeri: 125,00 m² x 10,-TL/m²/ay x 13 yıl x 12 ay= 195.000,-TL
Zemin Kat Satış Değeri: 310,00 m² x 172,-TL/m²/ay x 13 yıl x 12 ay = 8.317.920,-TL)

1. no.lu Mesken Değeri (Ofis): 130,00 m² x 13,-TL/m²/ay x 20 yıl x 12 ay= **405.600,-TL**

2. no.lu Mesken Değeri (Ofis): 160,00 m² x 13,-TL/m²/ay x 20 yıl x 12 ay = **499.200,-TL**

Toplam :

9.417.720,-TL

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın hâlihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle 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. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

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

Hâsılat 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 gelirlerine yönelik emsaller 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 KDV Hariç peşin satış ve kira değeri belirlenmiştir.

KDV HARIÇ BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ DEĞER	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ	9.859.220.- TL
6.NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ	8.771.720,-TL
1. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	487.500,-TL
2. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	600.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ	9.417.720.-TL
6.NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ	8.512.920.-TL
1. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	405.600,-TL
2. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	499.200,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ	9.637.000.-TL
6.NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ	~8.642.000,-TL
1. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	~446.000,-TL
2. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	~549.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ	58.340.- TL
6.NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ	54.570,- TL
1. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	1.690,- TL
2. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	2.080,- 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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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 projesi ile uyumlu olması, 6. Nolu banka şubesi, 1 ve 2 bb no.lu meskenlerin tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olmamasına karşın genel olarak "İş Yeri" olarak kullanıldığı ve kısa bir zaman içinde ve uygun maliyetle eski haline dönüştürülebileceğinden GYO portföyüne 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 bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2758 ada, 29 parselde tapu senedi belgesine göre "Kargir Apartman" vasıflı yol kotu altında bir kat, yol kotu üstünde 4 kat katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve 5 mesken bulunan betonarme yapının banka şubesi olarak bodrum, zemin ve 1. normal katta bulunan (1 ve 2 bb. no.lu) 2 adet meskenin tümü banka şubesi olarak kullanımı, niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değeri: 9.637.000.-TL (DOKUZMİLYONALTİYÜZOTUZYEDİBİN TÜRK LİRASI)

6 No.lu Banka Şubesinin Değeri: 8.642.000, TL (SEKİZMİLYONALTİYÜZKIRKİKİBİNTÜRK LİRASI)

1.No.lu Meskenin Değeri: 446.000 TL (DÖRTYÜZKIRKALTİBİNTÜRK LİRASI)

2.No.lu Meskenin Değeri: 549.000 TL (BEŞYÜZKIRKDOKUZBİNTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 11.240.920.- TL
(ONBİRMİLYONİKİYÜZKIRKBİNDOKUZYÜZYİRMİTÜRK LİRASI)

6 No.lu Banka Şubesinin Değeri: 10.197.560,- TL

(ONMİLYONYÜZDOKSANYEDİBİNBEŞYÜZALTMİŞTÜRK LİRASI)

1.No.lu Meskenin Değeri: 450.460,- TL (DÖRTYÜZELLİBİNDÖRTYÜZALTMİŞTÜRK LİRASI)

2.No.lu Meskenin Değeri: 592.920,- TL (BEŞYÜZDOKSANİKİBİNDOKUZYÜZYİRMİTÜRK LİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değeri : 58.340.-TL / AY
(ELLİSEKİZBİNÜÇYÜZKIRKTÜRK LİRASI / AY)

6 No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri: 54.570,- TL / AY

(ELLİDÖRTBİNBEŞYÜZYETMİŞTÜRK LİRASI / AY)

1.No.lu Meskenin Değeri: 1.690.- TL / AY (BİNALTIYÜZDOKSANTÜRK LİRASI / AY)

2.No.lu Meskenin Değeri: 2.080.- TL / AY (İKİBİNSEKSENTÜRK LİRASI / AY)

KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 68.841.-TL/AY

(ALTMİŞSEKİZBİNSEKİZYÜZKIRKBİRTÜRK LİRASI/AY)

6 No.lu Banka Şubesinin Değeri: 64.393,- TL/AY (ALTMİŞDÖRTBİNÜÇYÜZDOKSANÜÇTÜRK LİRASI/AY)

1.Nolu Meskenin Değeri: 1.994.- TL/AY (BİNDOKUZYÜZDOKSANDÖRTTÜRK LİRASI/AY)

2.Nolu Meskenin Değeri: 2.454.- TL/AY (İKİBİNDÖRTYÜZELLİDÖRTTÜRK LİRASI/AY)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Sigortaya Esas Değeri: 543.750,-TL

6. no.lu Banka Şubesi Değeri:

326.250 TL

(Bodrum Kat Değeri: 125,00 m² x 750,- TL/m²=

93.750,-TL

Zemin Kat Değeri: 310,00 m² x 750,- TL/m²=

232.500,-TL)

1. no.lu Mesken Değeri (Ofis): 130,00 m² x 750,- TL/m²=

97.500,-TL

2. no.lu Mesken Değeri (Ofis): 160,00 m² x 750,-TL/m²=

120.000,-TL

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

Alış; 1 USD: 3,5172 TL, 1 EURO: 3,7220 TL, Satış; 1 USD: 3,5236 TL, 1 EURO: 3,7287 TL

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

İşbu **2016-HALKGYO-031** no.lu rapor, **HALK 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. 13.12.2016

(Ekspertiz tarihi: 09.12.2016)

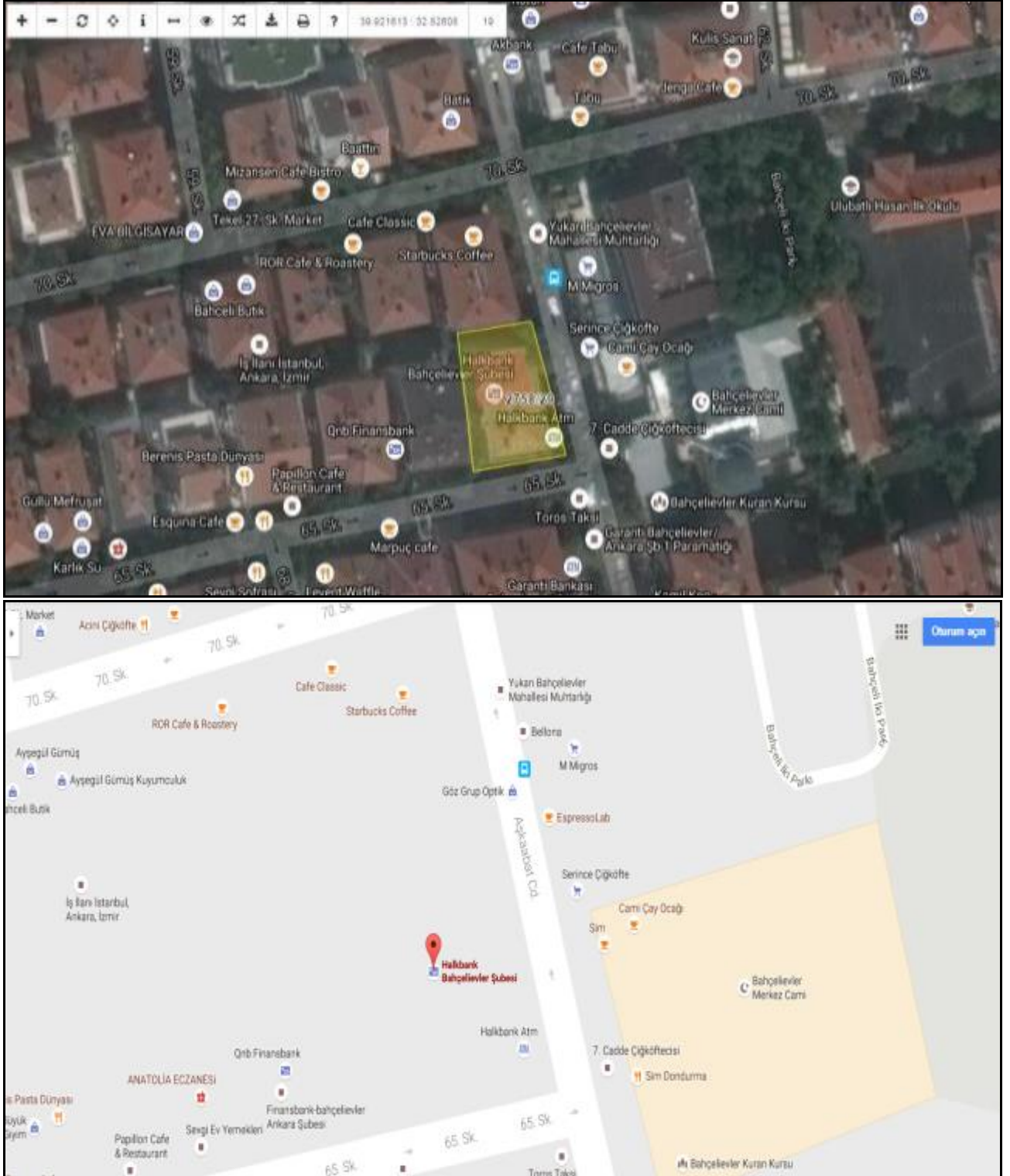
Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 5-8 Kat: 708-709 - Sektör: KONYA Tic. Sic. No: 288 00 01 - Fax: 0342 238 80 02 Tic. Sic. No: 288 00 01 - Fax: 0342 238 80 02 Web: www.artibirgt.com - Tic. Sic. No: 288557

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı

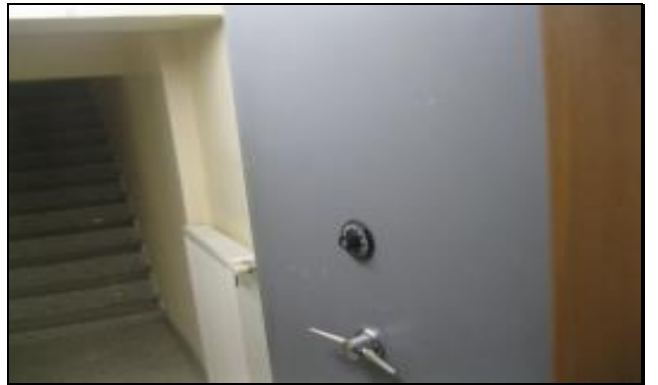


8-2 Fotoğraflar





BODRUM KAT



ZEMİN KAT



1. NORMAL KAT



PROJE KAPAĞI

M. K. Kaya

24.3.1977 Tarih 126671 Sayılı Emir

(6 ekli) 2. maddesi uyarınca 1. birim tarafından

oto park yolumuza Belediyece devralınmıştır.

2758	29	
------	----	--

T.C. Halk Bankası A.Ş.

92.1977 yılında, Gök, 2. bölge. T.S. 11. 42111

834-77 planı ile.

R-3428-57.1978 gümüş

29 Mart 1977

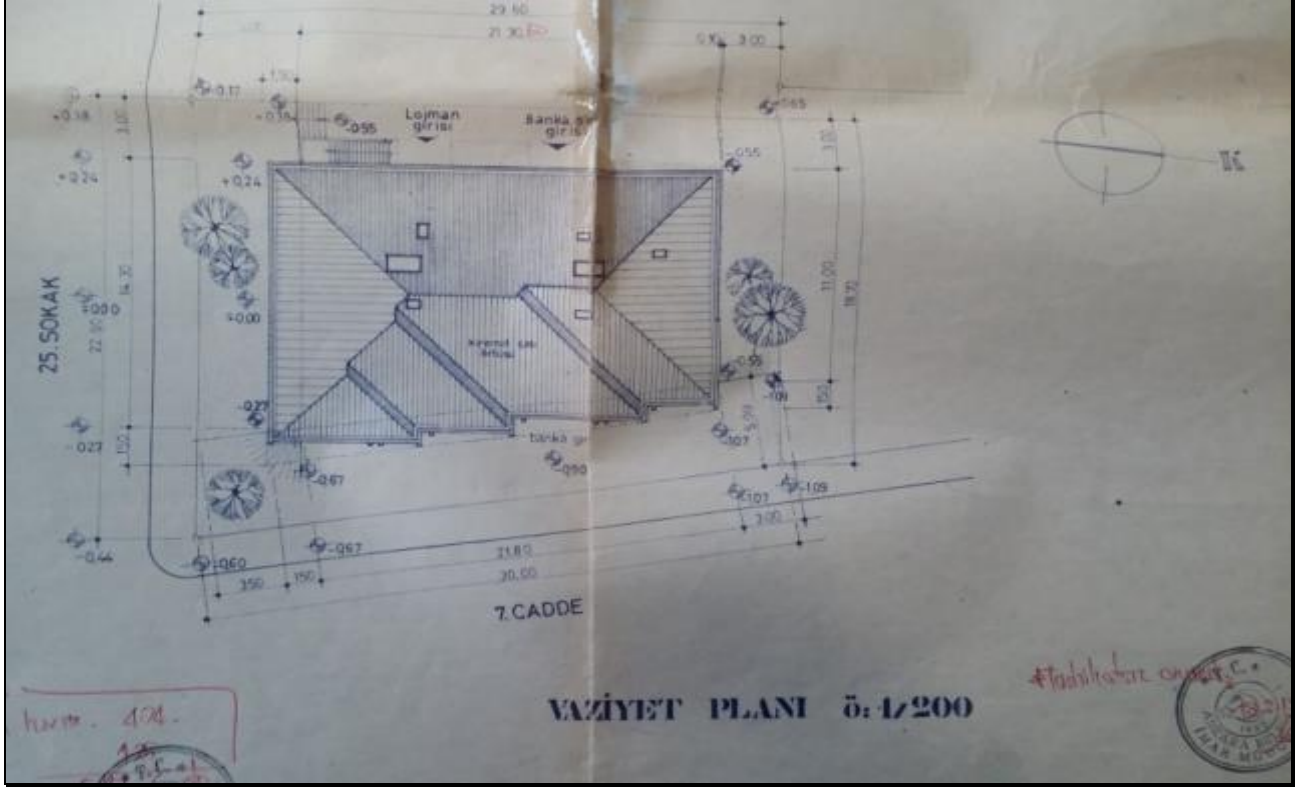
Belediye Başkanı

T.C. Halk Bankası A.Ş.

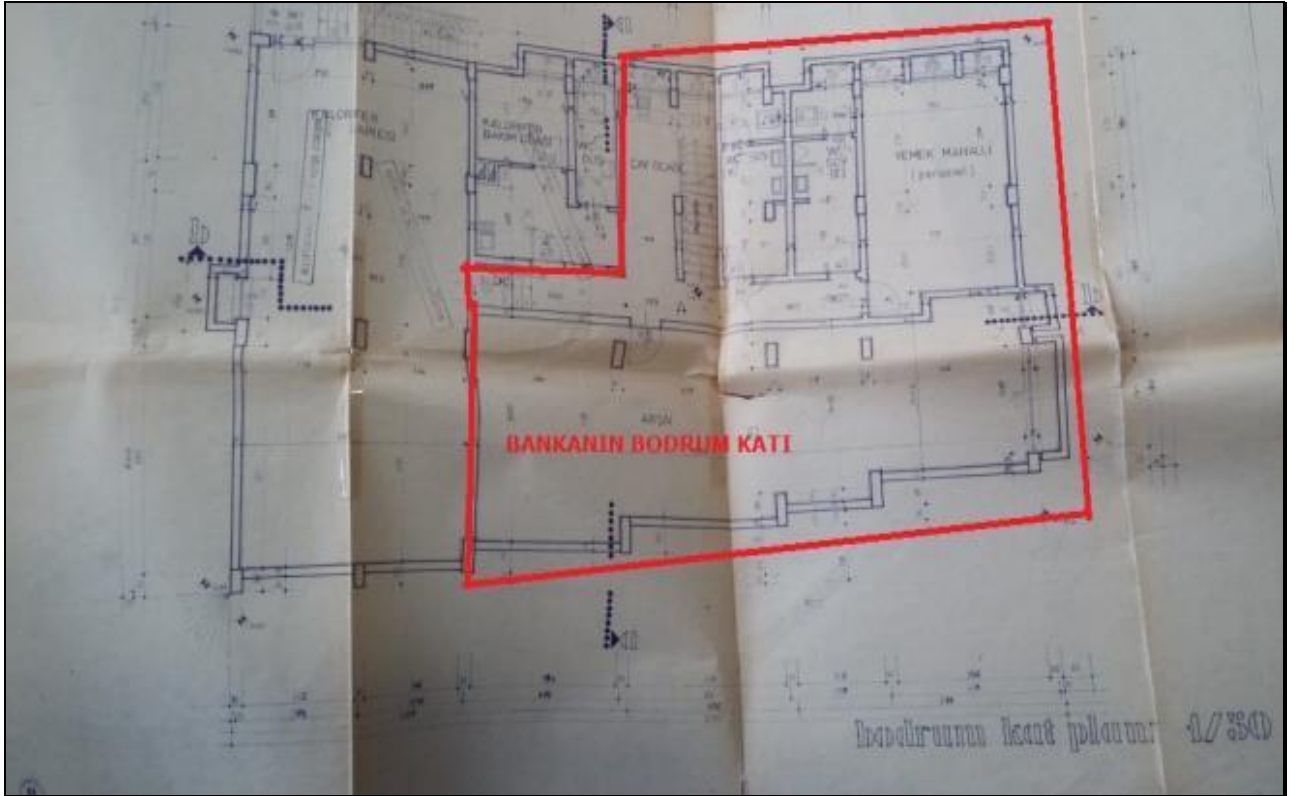
8/763 1. bahçe

Bu planda yazılı mahal isimleri
Acma ve listne ruhatı vere-
cek kuruluşlarca da uygun gö-
rıldığı takdirde geçerlidir.

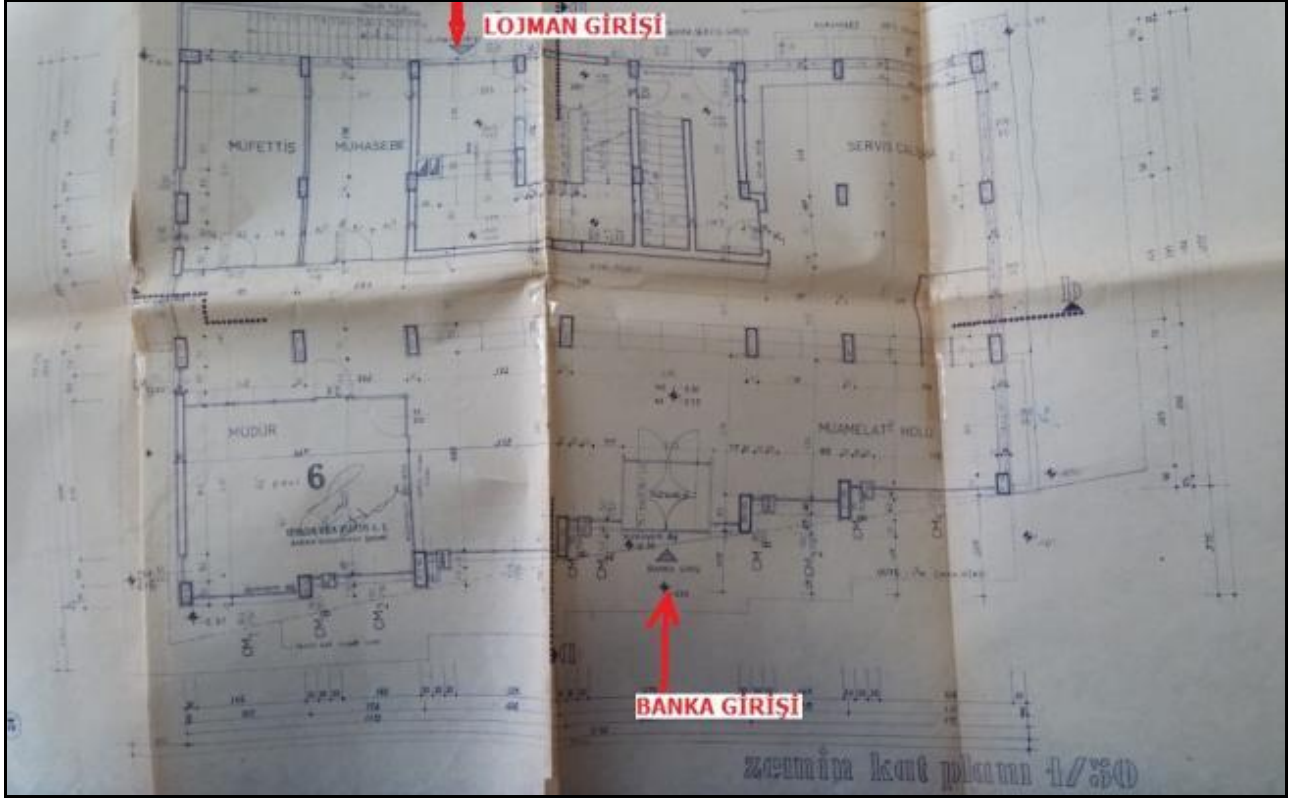
VAZİYET PLANI



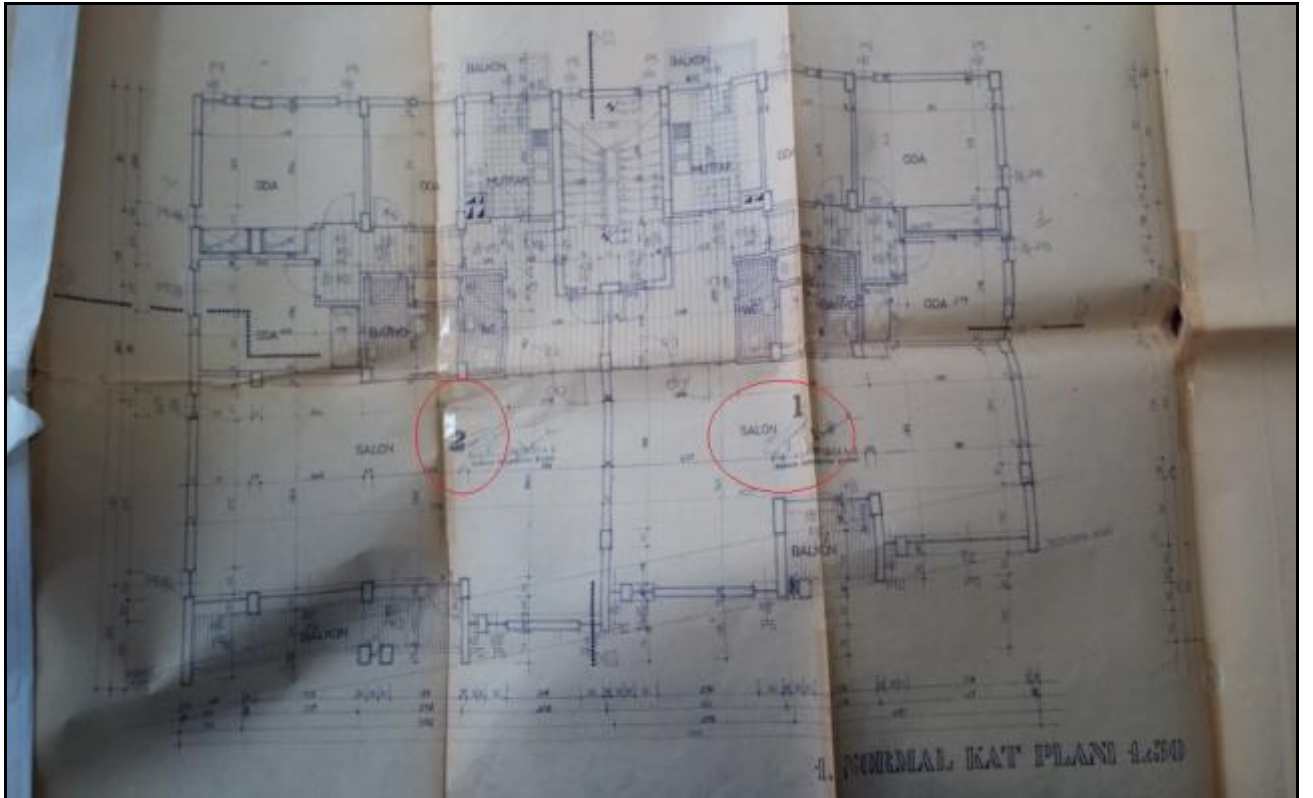
BODRUM KAT PLANI

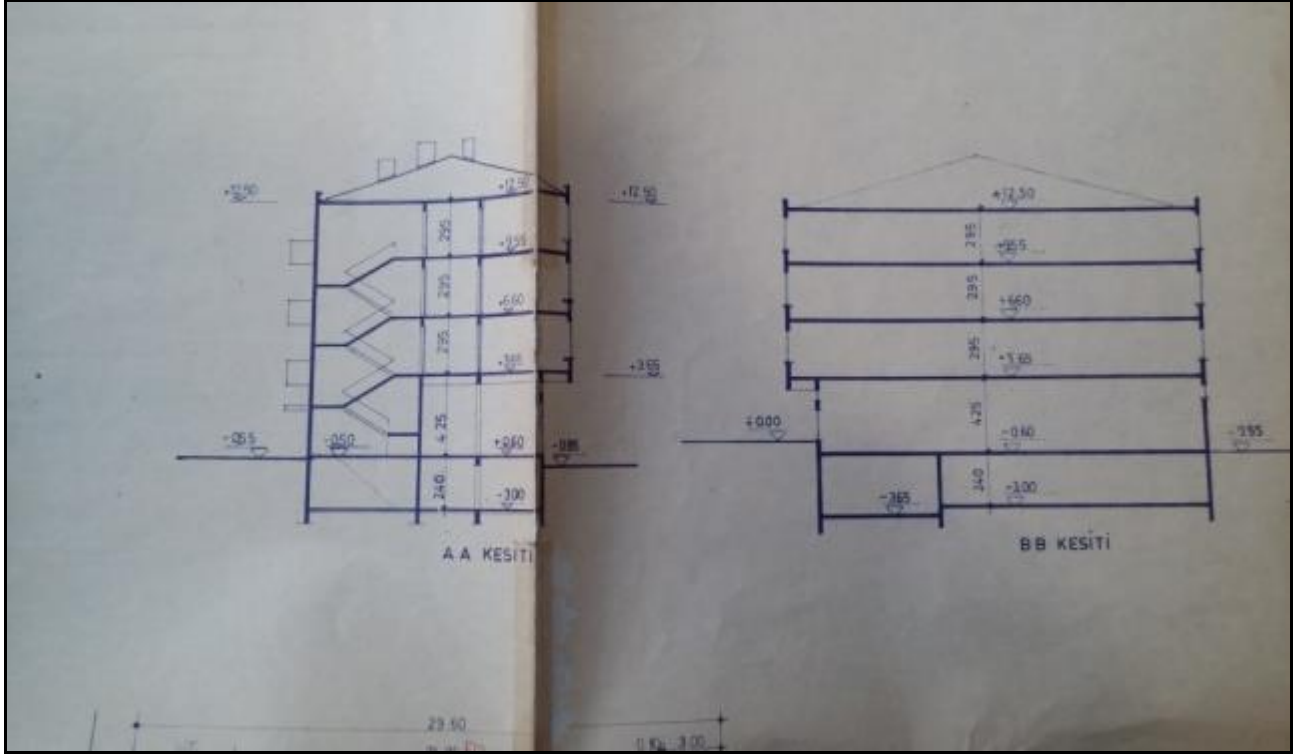


ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI





İMAR DURUMU



ADRES KODU

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

YUKARI BAĞÇELİEVLER Mah.
AŞKABAT Cad. No: 30 A / ÇANKAYA /
ANKARA
Bina Kodu: 25501274

Bu adrese ait adres kodu:

1479174433

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TAPU TAKYİDATLARI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.11.2016 12:33:10	2016-136648	20161126-912-F00379	17.50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m²	
Zemin No	372716	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	10/90	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAĞÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	48 / 4744	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 763	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979		- 0	
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.08.2009 - 12611	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Sirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.11.2016 12:33:55	2016-136649	20161126-912-F00381	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m ²	
Zemin No	372725	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:)- (Bağ. Böl.No: 2)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	10/90	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAĞÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	48 / 4745	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 763	

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979		- 0
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.08.2009 - 12611

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Sirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

Rapor Tarihi / Saati : 26.11.2016 / 14:24

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.11.2016 13:58:42	2016-136653	20161126-912-F00382	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m ²	
Zemin No	372348	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ. Böl.No: 6)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	30/90	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	BANKA	
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAĞÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	49 / 4749	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 763	

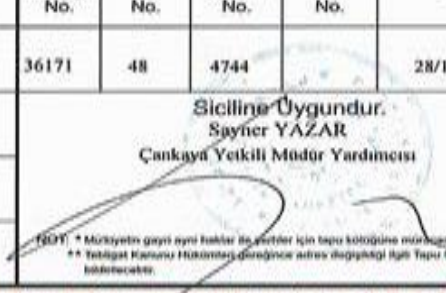
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979		- 0
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.08.2009 - 12611

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Sirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

Rapor Tarihi / Saati : 26.11.2016 / 14:24

1

TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	ÇANKAYA							
	Mahallesi	YUKARI BAĞÇELİEVLER							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkil								
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
	2758	29	KARGIR APARTMAN		12,00 m2				
Sınırı	Planındadır								
Zemin Sistem No : 372716									
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
607.396,00			MESKEN		10/90	-	1	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜMİ	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden, YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		36171	48	4744		28/10/2010		Cilt No.	
Sahife No.		 Siciline Uygunudur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile ilgili için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tapu ve Kadastro Hukukunun gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.									

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

□ □ □ □ □

Stok No **199**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	ÇANKAYA							
	Mahallesi	YUKARI BAĞÇELİEVLER							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
	2758	29	KARGIR APARTMAN		612,00 m2				
Sınırı	Planındadır							Zemin Sistem No : 372725	
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
607.396,00			MESKEN		10/90	-	1	2	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden, YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		36171	48	4745		28/10/2010		Cilt No.	
Sahife No.		Sicilinde Uygundur, Sayner YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlı için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Yetkili Planlama Hükümeti gereğince arsa değeri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARI BAĞÇELERLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	2738	29	KARGIR APARTMAN	ha	m²	dm²	
Siniri	Planındadır			Zemin Sistem No : 372348			
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÖLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
5.466.564,00		BANKA		30/90	-	ZEMİN	6
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden, YON.PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		36171	49	4749		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur, Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile paylar için tapu hüviyetine müracaat edilmelidir. ** Tefahat Kurumu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Mülkiyetine bildirilmelidir.							

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

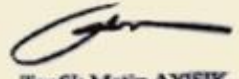
Stok No

199

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

 Sermaye Piyasası Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu	No : 402492
Tarih : 06.12.2013	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Mehmet YAŞAR	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR YARDIMCISI	 Bekir Yener YILDIRIM GENEL MÜDÜR

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ		
Tarih : 16.08.2006	No : 400364	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

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

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



T.C.
RASRAKANI IK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

20/8/2010

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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

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 bildirimlerle ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214	
NIŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K:1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261	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 feragatını 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 polise, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA  İMZA  İMZA  Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır. KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdullahman TOSUN	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir.
TA52 A / S Yazı : 3 / 0
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1